

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 9433

гр. София, 29.02.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 34 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и девети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: СИЛВИЯ П. НИКОЛОВА

като разгледа докладваното от СИЛВИЯ П. НИКОЛОВА Гражданско дело № 20231110139650 по описа за 2023 година

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№

гр. София,2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 34 СЪСТАВ, в закрито заседание напрез две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: СИЛВИЯ П. НИКОЛОВА

като разгледа докладваното от СИЛВИЯ П. НИКОЛОВА Гражданско дело № 39650 по описа за 2023 година

Извършена е проверка по реда на чл. 140, ал. 1 ГПК.

Производството е образувано по искова молба, подадена от С. Н. Й., ЕГН: ***** срещу „Юлстрейд“ ООД, ЕИК 204100726 и „ЕС ДЖИ ДИ КОНСУЛТ 9“ ЕООД, ЕИК: 200800072.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК, нито след изтичането му, не е постъпил отговор от ответника „ЕС ДЖИ ДИ КОНСУЛТ 9“ ЕООД.

По делото е постъпил отговор от „Юлстрейд“ ООД, изпратен чрез куриер без отбелязана дата на изпращане на пощенската пратка от подателя. В същия е релевирано възражение за недопустимост на исковата претенция в цялост поради липса на правен интерес. В тази връзка съдът намира за необходимо да изложи следните доводи:

Наличието на правен интерес е абсолютна положителна процесуална предпоставка за предявяването на иск, за която съдът следи служебно. За да е налице правен интерес от установителен иск за нищожност на договор, то решението по него следва да се отрази на правното положение на ищеца и с уважаването му да се постигне определен правен интерес. Когато ищецът е трето на договора лице, той би имал правен интерес от обявяването му за нищожен, само ако атакуваният договор засяга конкретни негови материални права. В конкретния случай се иска да се прогласи нищожност на договори за наем, сключени между двете ответни дружества. Поначало договорите имат правно действие само между сключилите ги страни и затова по принцип не е налице правен интерес за третите лица да

искат прогласяване нищожността на договор, сключен между други лица. Такава възможност ще е налице само в случаите, когато формално с договорът се засяга правната сфера на третите лица или се създава външна представа за несъществуващо право и с това се засяга тяхната правна сфера, в които случаи би могло да се приеме, че е налице правен интерес от провеждане на установителен иск за нищожност на договор, доколкото правният интерес на всеки правен субект да иска прогласяване нищожността на сделка, в която той не участва, не може да бъде отречен, дори интересът да не е непосредствен. Именно евентуалната възможност правният субект да има дори и някаква косвена полза от уважаване на такъв иск, би обусловила правния му интерес и съответно допустимостта на иска. В настоящия случай ищецът обосновава правния си интерес от предявяване на настоящите иски по чл. 26, ал. 1 ЗЗД, легитимирайки се като собственик на 51,85 на 100 идеални части от недвижимия имот, предмет на атакуваните в настоящото производство договори за наем. С оглед последното съдът намира, че решението по делото ще се отрази на правното положение на ищеца, поради което за последния е налице правен интерес от предявяване на установителните иски по чл. 26, ал. 1 ЗЗД.

По отношение на евентуалните иски претенции по чл. 537, ал. 2 ГПК съдът намира, че на ищеца следва да бъдат дадени указания да формулира ясен петитум и да изложи конкретни фактически твърдения, доколкото от изложеното в исковата молба съдът не може да се достигне до еднозначен извод в какво се състои искането на ищеца, като има предвид, че посочената разпоредба не представлява самостоятелен иск, а е правна последица от уважаване на предявените иски по чл. 26, ал. 1 ЗЗД.

По доказателствата:

Ищеца и ответното дружество „Юлстрейд“ ООД са представили писмени доказателства, които са относими, необходими и приемането им е допустимо.

Така мотивиран, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

УКАЗВА на ищеца С. Н. Й. в едноседмичен срок от получаване на съобщението с писмена молба с препис за ответната страна да формулира ясен петитум и да изложи конкретни фактически твърдения във връзка с евентуалните си претенции по чл. 537, ал. 2 ГПК, като посочи в какво се състои искането му от съда, като има предвид, че посочената разпоредба не представлява самостоятелен иск, а е правна последица от уважаване на предявените иски по чл. 26, ал. 1 ЗЗД, като го ПРЕДУПРЕЖДАВА, че при неизпълнение в срок на дадените указания съдът на основание чл. 130 ГПК ще върне в тази част исковата молба.

УКАЗВА на ответника „Юлстрейд“ ООД в едноседмичен срок от получаване на съобщението да представи по делото доказателства, че депозираният по делото чрез куриерска фирма „Еконт“ отговор на искова молба е предаден на пощенския оператор в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК, **КАТО ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ** в срок на дадените указания съдът на основание чл. 64, ал. 1 ГПК, ще приеме, че по делото не е подаден отговор на исковата молба.

ПРИ ПОСТЪПВАНЕ на молба от ответника „Юлстрейд“ ООД с доказателства в изпълнение на дадените от съда указания същата да се приложи по делото и да се докладва от съдебния секретар при подготовка на делото за открито съдебно заседание.

ПРИЕМА представените с исковата молба и с отговора на исковата молба на ответника „Юлстрейд“ ООД писмени доказателства.

НАСРОЧВА открито съдебно заседание за 26.09.2024г. 10:30 **часа**, за когато да се

призоват страните, като им се изпрати препис от настоящото определение, а на ищеца и препис от отговора на исковата молба на ответника „Юлстрейд“ ООД.

СЪСТАВЯ ПРОЕКТ ЗА ДОКЛАД, както следва:

Производството е образувано по искова молба, подадена от С. Н. Й., ЕГН: ***** срещу „Юлстрейд“ ООД, ЕИК 204100726 и „ЕС ДЖИ ДИ КОНСУЛТ 9“ ЕООД, ЕИК: 200800072, с която са предявени **установителни искове с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 и пр. 2 ЗЗД** за прогласяване нищожността на: **1)** договор за наем от 19.02.2021, вписан в СВ-Козлодуй с вх. № 512/04.03.2021 г., акт. № 298, том I; **2)** договор за наем от 19.02.2021 г., вписан в СВ-Козлодуй с вх. № 513/04.03.2021 г., акт. № 299, том I и **3)** договор за наем от 19.02.2021 г., вписан в СВ- Козлодуй с вх. № 514/04.03.2021 г., акт. № 300, том I, сключени между „ЮЛСТРЕЙД“ ООД и „ЕС ДЖИ ДИ КОНСУЛТ 9“ ЕООД, поради заобикаляне на закона, както и поради противоречие със закона, **както и евентуални претенции по чл. 537, ал. 2 от ГПК**, за признаване на установено в отношенията между страните, че договор за наем от 19.02.2021 г., вписан в СВ-Козлодуй с вх. № 513/04.03.2021 г., акт. № 299, том I и договор за наем от 19.02.2021 г., вписан в СВ- Козлодуй с вх. № 514/04.03.2021 г., акт. № 300, том I нямат действие и са непротивопоставими на ищеца, като същите да бъдат заличени в Служба по вписванията – Козлодуй, както и за признаване на установено в отношенията между страните, че договор за наем от 19.02.2021, вписан в СВ-Козлодуй с вх. № 512/04.03.2021 г., акт. № 298, том I има действие спрямо ищеца за срок от една година, като това обстоятелство, съобразно промяната на срока на договора да бъде отразено в Служба по вписванията – Козлодуй.

Ищецът излага твърдения, че на 19.02.2021 г. между първия ответник „Юлстрейд“ ООД (като наемодател) и втория ответник „ЕС ДЖИ ДИ КОНСУЛТ 9“ ЕООД (като наемател) са сключени три договора за наем, по силата на които наемодателя предоставял на наемателя за временно и възмездно ползване собствената си земеделска земя заедно с трайните вложения в нея, а именно три поземлени имота, сред които бил поземлен имот, представляващ земеделска земя, находяща се в землището на с. Михайлово, общ. Хайредин, обл. Враца, ЕКАТТЕ 48492, с идентификатор 48492.15.7 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 185/27.03.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 30 424 кв. м. Посочва, че трите процесни договори били с абсолютно еднакво съдържание с изключение на клаузата регламентираща срока на същите, като договорът за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията гр. Козлодуй с вх. № 512/04.03.2021 г. е сключен за срок от 3 стопански години, считано от 01.10.2021 г. до 01.10.2024 г., договорът за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията гр. Козлодуй с вх. № 513/04.03.2021 г. е сключен за срок от 3 стопански години, считано от 01.10.2024 г. до 01.10.2027 г. и договорът за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията гр. Козлодуй с вх. № 514/04.03.2021 г. е сключен за срок от 3 стопански години, считано от 01.10.2027 г. до 01.10.2030 г. Ищецът твърди, че в резултат на прехвърлителни сделки е придобил общо 51,85 на сто идеални части от поземления имот, предмет на процесните договори за наем, а първият ответник е придобил общо 32,4 на сто идеални части от същия. Навежда твърдения, че процесните договори са сключени с цел да бъдат заобиколени разпоредбите на чл. 4а, ал. 2 ЗСПЗЗ и чл. 229, ал. 2 ЗЗД и да бъде отдаден имота под наем за срок, надвишаващ три години, като разгледани в общност те се явявали отдаване под наем за срок по-дълъг от императивно определения законов срок. Посочва, че процесните договори са сключени на една и съща дата, между едни и същи страни, като уговореният във всеки следващ договор срок бил продължение на предходния такъв. Счита, че в случая са приложими нормите на чл. 4а и чл. 4б ЗСПЗЗ, при съобразяване с ограниченията на нормата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД, като в този смисъл твърди, че в качеството си на миноритарен съсобственик, който не притежава повече от половината идеални части в съсобствеността, а само 5,55 на сто към момента на сключване на договорите, първият ответник е можел да предостави под наем недвижимия имот само за срок до една година, съгласно чл. 4а, ал. 1 и 2 ЗСПЗЗ, а съгласно чл. 229, ал. 2 ЗЗД - до три години. Твърди, че сключвайки трите договора за наем от една и съща дата с последователни срокове на действие от по 3 години, ответниците са постигнали

забранения с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД правен резултат, а именно по - дълъг срок на действие на договора от установения, като формално действали по незабранен от закона начин. С оглед изложеното твърди, че сключването на процесните договори е в нарушение на забраната за заобикаляне на закона. Счита, че спрямо договорите за наем на земеделска земя, сключени между двамата ответници е приложима разпоредбата на чл. 4а, ал. 2 от ЗСПЗЗ, като в този смисъл твърди, че процесните договори за наем, с обща продължителност на наемния срок от 9 години, са противопоставими на ищеца само в рамките на срок от една година. Излага, че в конкретния случай е приложимо законовото ограничение на чл. 229, ал. 2 от ЗЗД, съгласно което лицата, които могат да вършат само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години, като в тази връзка твърди, че като сключени на една и съща дата, между едни и същи страни и с еднакви клаузи, но за различни последователни периоди, процесните договори следвало да се разглеждат като един договор със срок на действие от 01.10.2021 до 01.10.2030 г. Посочва, че договорът за наем, сключен за срок по-дълъг от три години, може да бъде сключен от съсобственик за цялата вещ, ако обаче съсобственикът, сключил договора не притежава повече от половината от вещта, този договор не е противопоставим на всеки един от останалите съсобственици - заедно или поотделно, освен ако са го приели. В този смисъл твърди, че като мажоритарен собственик на имота, притежаващ повече от 50 % идеални части от съсобствеността, не е приел процесните договори - нито изрично, нито с конклюдентни действия, включително и не е получавал плащания за наем по тях, напротив, счита същите като нарушаващи правото му на собственост върху имота. Позовава се на разпоредбата на чл. 31, ал. 1 ЗС и в тази връзка цитира практика на ВКС, като посочва, че в решение № 115 от 21.11.2017 г. по гр. д. № 997/2017 г. на ВКС, II г. о. е прието, че договор за аренда и договор за наем, сключен от съсобственик, който не притежава повече от 50 % от общия земеделски имот, е непротипоставим на останалите съсобственици, освен ако същите са го приели изрично или мълчаливо - например получавайки припадащата се на дела им част от наемните плащания.

Предвид изложеното предявява настоящата искова молба. Претендира разноси по делото, включително адвокатски хонорар.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК, нито след изтичането му, не е постъпил отговор от ответника „ЕС ДЖИ ДИ КОНСУЛТ 9“ ЕООД.

По делото е постъпил отговор от „Юлстрейд“ ООД, с който оспорва исковите претенции. Оспорва, че исковата претенция в цялост е недопустима поради липса на правен интерес. По същество оспорва иска като неоснователен с аргумент, че при хипотетично приравняване на трите процесни тригодишни договори към един единствен деветгодишен, правната последица би била непротипоставимост, а не нищожност, тъй като за надвишаващия срок договорът обвързвал сключилите го страни. Оспорва като неоснователни и евентуалните икове, като твърди, че от ищеца е налице приемане на всеки един от трите процесни тригодишни договора, чрез съгласие с извършено плащане по тях, за които обстоятелства прилага като писмени доказателства - четири справки относно банкови извлечения от сметката на дружеството.

Предвид изложеното моли съда да отхвърли предявените икове. Претендира съдебни разноси.

Разпределяне на доказателствената тежест за подлежащите на доказване факти:

УКАЗВА на ищеца, че в негова доказателствена тежест по исковите с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 и пр. 2 ЗЗД е да докаже по делото сключването между ответниците „Юлстрейд“ ООД и „ЕС ДЖИ ДИ КОНСУЛТ 9“ ЕООД на процесните три договора за наем от 19.02.2021 г. с посоченото в исковата молба съдържание, което противоречи на императивни законови разпоредби и заобикаля закона.

УКАЗВА на страните, че следва най-късно в първото по делото заседание да изложат становището си във връзка с дадените указания и доклада по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия, като им УКАЗВА, че ако в изпълнение на

предоставената им възможност не направят доказателствени искания, те губят възможността да направят това по-късно, освен в случаите по чл. 147 ГПК.

УКАЗВА на страните, че ако отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е било връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес, като при неизпълнение на това задължение всички съобщения ще бъдат приложени към делото и ще се смятат за редовно връчени.

НАПЪТВА страните към постигането на **СПОГОДБА**, като им указва, че при постигането на такава ще бъде възстановена половината от внесената държавна такса, както и че с постигането спорът им ще бъде разрешен окончателно още в производството пред първата инстанция.

УКАЗВА на страните, че към Софийския районен съд действа Център по медиация, към който страните могат да се обърнат за разрешаване на спора извънсъдебно. Центърът по медиация се намира в гр. С., бул. "Цар Борис III" № 54, ет. 2, ст. 204. Повече информация на тел. 02/895 54 23, моб. тел. 0889 515 423 и на ел. адрес: spogodbi@srs.justice.bg.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____