

РЕШЕНИЕ

№ 118

гр. Враца, 06.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВРАЦА, II-РИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на десети май през две хиляди двадесет и
трета година в следния състав:

Председател: Евгения Г. Симеонова

Членове: Калин Тр. Тодоров
Христо Н. Христов

при участието на секретаря Веселка Кр. Николова
като разгледа докладваното от Евгения Г. Симеонова Въззивно гражданско
дело № 20231400500149 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.258 и сл.ГПК.

Образувано е по *въззивна жалба вх.№ 895/23.01.2023 г.* на "Юлстрейд" ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: ***, представляван от управителя М. А., против Решение № 13/06.01.2023 г. по гр.д.№ 4045/21 г. по описа на Районен съд-Враца, с което е отхвърлен предявеният от дружеството-въззивник против Б. А. М. и "Златия Агро" ЕООД иск с правно основание чл.124, ал.1 ГПК вр. чл.21 ЗЗД за признаване за установено, че сключеният между ответниците анекс към Договор за наем, вписан в СВ-Лом с вх.рег.№ 2013/04.04.2016 г., акт № 4, том V не поражда обвързващо правно действие по отношение на ищеца "Юлстрейд" ООД, и са присъдени деловодни разноски в размер на 360,00 лв.

На първо място в жалбата се поддържа, че решението противоречи на чл.15, ал.1 и чл.16, ал.5 ТЗ. Изразява се несъгласие с мотивите на ВРС, че представеният договор за прехвърляне на търговско предприятие и вписването на съдържащите се в него недвижими имоти не удостоверява прехвърлителен ефект върху предмета на конкуриращите се договори за наем и ефектът на тяхната противопоставимост по отношение на ищеца. Посочва се, че с така извършеното тълкуване първоинстанционният съд е отрекъл активната материалноправна легитимация на ищеца в нарушение на посочените законови разпоредби, което е довело и до неправилен извод по отношение качеството на ищеца на съсобственик на наетия земеделски имот.

На второ място в жалбата се поддържа, че решението е неправилно и поради противоречие с чл.32, ал.1 ЗС. Въззивникът счита, че за приложението

на посочената законова разпоредба е без значение обстоятелството към кой момент съсобственикът е придобил повече от 50% от спорния имот. Навежда доводи, че е достатъчно това изискване да е налице към датата на завеждане на иска и да съществува в хода на производството, както и от страна на ищеца да не е потвърждаван атакувания договор, респ. такова потвърждаване да не е извършвано от неговите праводатели. Според въззивника, частично неправилните изводи на ВРС в тази насока са мотивирани от изложеното в отменителното Определение № 115/07.03.2022 г. по ч.гр.д.№ 51/22 г. по описа на ОС-Враца, където е направен напълно погрешния извод, че с новата уредба на чл.4а, ал.2, изр.първо от ЗСПЗЗ всеки договор с повече от 25% от съсобствеността е противопоставим на останалите съсобственици, неучастващи в него, както и че 26% от съсобствеността правят не само сключения договор за наем противопоставим на останалите съсобственици, но и дерогират правилото на чл.32, ал.3 ЗС. Развиват се съображения, че така направеното тълкуване, залегнало и в мотивите на обжалваното решение, е в разрез с чл.32, ал.1 ЗС, тъй като няма как договор за наем, сключен от съсобственик-наемодател с повече от 25% /но под 51%/ от съсобствеността да бъде противопоставим на съсобственици с повече от 50% от съсобствеността. Посочва се, че изискването на новата норма на ЗСПЗЗ не е въведено с цел противопоставимост, а с цел препятстване на конкуриращи се договори за наем на земеделска земя, сключвани от множество съсобственици с незначителни дялове от съсобствеността. Сочи се също, че без значение е дали противопоставящите се съсобственици с повече от 50% от съсобствения имот имат сключен конкуриращ договор с друг наемател за съвпадащ период и предмет, макар и с по-късна дата, а разликата е единствено в предмета на защита – при липса на конкуриращ договор от мнозинството съсобственици тя би била по чл.108 ЗС и чл.59 ЗЗД, а при сключен конкуриращ договор – по чл.124 ГПК вр. чл.32, ал.1 ЗС.

На следващо място в жалбата се посочва, че при направения извод за отхвърляне на иска ВРС е следвало да го отхвърли като неоснователен само за трите години от датата на анекса /като действие на обикновено управление/, но не и за цялата останала част, както и да приеме, че ищецът има противопоставимо право поне за тригодишен срок по конкуриращия си договор спрямо ответниците. Сочи се също, че районният съд е допуснал смесване и на значението на вписването, придавайки му несъществуващ ефект на условие за прехвърлителния ефект по прехвърлянето на търговското предприятие, респ. за пораждане на облигационно правоотношение по наем, вместо да го игнорира, доколкото то би имало значение само за противопоставимост при поредност на вписванията. Въззивникът счита, че в случая при налични повече от 50% от съсобствеността този момент е ирелевантен, защото мажоритарният съсобственик и без вписан, но със сключен самостоятелен договор за наем, може успешно да го противопостави на друг.

Прави искане за отмяна на обжалваното решение и уважаване на предявения иск. Претендира присъждане на деловодни разноски за двете съдебни инстанции.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК е постъпил *отговор вх.№ 3267/13.03.2023 г.* от "Златия Агро" ЕООД, чрез юрисконсулт П. М., в който се изразява становище за правилност, обоснованост и законосъобразност на обжалваното

решение.

Според изложеното в отговора, ищецът не е доказал, че е собственик на посочените идеални части от имотите, което води до непротивопоставимост на конкуриращите се договори. Посочва се, че на 03.10.2016 г. между ЕТ "М. А.-Юлстрейд-Ю. К." и "Юлстрейд" ООД е сключен Договор за продажба на търговско предприятие, като сделката е извършена в писмен вид с нотариално удостоверяване на подписите. Навеждат се доводи, че според действащата към момента на сключване на този договор редакция на чл.15, ал.1 ТЗ /ДВ бр.58 от 27.06.2003 г./ нотариалното удостоверяване на подписите е било достатъчно за сключване на прехвърлителна сделка, но на 16.12.2016 г. разпоредбата на чл.15 ТЗ е придобила нова редакция /изм. ДВ бр.105 от 30.12.2016 г./, според която търговското предприятие може да бъде прехвърлено чрез сделка, извършена писмено с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно. Посочва се, че в случая приложението /опис/ към Договора за прехвърляне на търговско предприятие е заверен с нотариално удостоверяване на подписите на 13.02.2017 г. Според въззиваемия, именно това приложение следва да породи вещно-прехвърлителен ефект по отношение на процесните имоти, но то не е заверено в необходимата законова форма, съгласно действащата към момента на заверката му редакция на чл.15 ТЗ.

На следващо място в отговора се развиват съображения, че в Договора за продажба на търговско предприятие към приложените документи при сключване на сделката фигурират единствено счетоводен баланс, отчет за приходите и разходите от 01.0.2016 г. до 30.09.2016 г. и синтетична оборотна ведомост за период 01/2016 г. – 09/2016 г. Въззиваемият счита, че ако счетоводството на праводателя на ищеца не е водено правилно, това поражда основателно съмнение в правото му на собственост, а освен това счетоводният баланс е частен удостоверителен документ и следва да се зачете от съда по отношение формалната му доказателствена сила само относно съдържащо се признание на неизгодни за страната факти, какъвто не е настоящия случай.

В отговора се навеждат и доводи, че договорът за прехвърляне на търговско предприятие следва да отговаря на изискванията на чл.586 ГПК, тъй като замества нотариален акт и с вписването му се прехвърля собствеността, но в него липсва описание на каквито и да е документи за собственост. Според изложеното, ищецът не е изпълнил дадените му от съда указания за представяне на документи за собственост, поради което са останали недоказани твърденията му, че е собственик на имотите.

Въззиваемият моли обжалваното решение да бъде потвърдено и да му бъдат присъдени направените разноски, в т.ч. и юрисконсултско възнаграждение.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК е постъпил и *отговор вх.№ 3956/27.03.2023 г.* от адв.Т. З., в качеството ѝ на особен представител на ответницата Б. А. М., в който се изразява становище за неоснователност на въззивната жалба.

В отговора се поддържа, че районният съд е обсъдил събраните доказателства в тяхната съвкупност и е достигнал до правилни правни изводи. Изтъква се, че с доклада по делото съдът е разпределил

доказателствената тежест, като е указал на ищеца, че в негова тежест е да докаже, че е собственик на 8/9 ид.ч. от недвижимите имоти, както и че е сключил договор за аренда за същите. Посочва се, че съдът правилно е приел, че след направено оспорване на правото на собственост, вкл. и придобиването на правото на собственост от неговия праводател, ищецът следва да установи, че праводателят му по договора за продажба на търговско предприятие е бил собственик на имотите. Излагат се правни съображения относно същността на договора за търговско предприятие, които завършват с обобщение, че при извършването на нотариална заверка на приложението-опис към сключения от ищеца Договор за прехвърляне на търговско предприятие не е спазена предвидената от закона форма, както и че самият договор не отговаря на изискванията на чл.586 ГПК.

Според изложеното в отговора, районният съд правилно е приел, че по отношение на процесния договор за наем и анекс следва да намери приложение специалния ЗСПЗЗ, а не чл.32, ал.1 от ЗС, както и че обосновано съдът е приел, че договорът за аренда, сключен между въззивника и "Зланд" ЕООД, вписан на 25.05.2021 г., не е противопоставим на сключения между ответниците договор за наем от 18.08.2011 г. и анекс от 04.04.2016 г., тъй като колизията между тях следва да бъде разрешена съобразно поредността на вписванията. Посочено е, че по делото е представена декларация от ответника "Златия Агро" ЕООД, с която се потвърждават договора за наем и анекса към същия, с което са спазени изискванията на § 10 от ПЗР на ЗСПЗЗ /обн.ДВ бр.42 от 2018 г./.

Прави се искане за потвърждаване на обжалваното решение като правилно и законосъобразно.

Въззивната жалба е процесуално допустима като подадена от надлежна страна, в рамките на законоустановения срок по чл.259, ал.1 ГПК и срещу обжалваем съдебен акт.

За да се произнесе по основателността на жалбата, настоящият съдебен състав взе предвид следното:

Районен съд-Враца е сезиран с искова молба на "Юлстрейд" ООД, ЕИК ***, против Б. А. М., ЕГН *****, и "Златия Агро" ЕООД, ЕИК ***.

Според изложеното в исковата молба и в уточнителна молба вх. № 9565/02.12.2021 г., ищецът е собственик на 8/9 ид. части от земеделски земи, находящи се в землището на с. ***, обл. Монтана, а именно: поземлен имот с идентификатор 87299.73.16, представляващ нива с площ от 4 041 кв. м, трета категория, в местността "Деловете" по КKKP на с.***, и поземлен имот с идентификатор 87299.86.11, представляващ нива с площ от 2 901 кв. м, трета категория, в местността "Лъката" по КKKP на с. ***. Твърди се, че ищецът е придобил правото на собственост върху идеалните части по силата на сключен с ЕТ "М. А. – Юлстрейд – Ю. К." Договор за продажба на търговско предприятие, сключен на 03.10.2016 г., вписан в СВ – гр. Лом с вх. рег. № 709/02.02.2017 г., акт № 247, том 2, с който му е прехвърлена съвкупността от права, задължения и фактически отношения. Посочва се, че материалните активи в търговското предприятие, сред които са и описаните земеделски имоти, са изрично изброени в Опис-приложение към договора, подписите по което са нотариално заверени на 13.02.2017 г.

В исковата молба се посочва, че за посочените два имота между двамата ответници бил сключен Договор за наем на земеделска земя, вписан в

СВ– гр. Лом с дв. вх. рег. № 7027/18.08.2011 г., акт № 259, том 16, с който ответницата Б. М. е отдала под наем на ответника "Златия Агро" ЕООД имотите за срок от 5 стопански години, считано от стопанската 2011/2012 г. Действието на договора било продължено с Анекс, вписан в СВ – гр. Лом под вх. рег. № 2013/04.04.2016 г., акт № 4, том 5, с който срокът на договора бил удължен с осем стопански години, считано от стопанската 2016/2017 г.

Ищецът заявява, че като съсобственик с мажоритарен дял в собствеността на имотите, в качеството си на арендодател е сключил Договор за аренда на земеделска земя, вписан в СВ – гр. Лом под вх. рег. № 2331/25.05.2021 г., по силата на който отдал ползването им на "Зланд" ЕООД за срок от 15 стопански години, считано от 01.10.2021 г. до 01.10.2036 г.

Счита, че при така описаните обстоятелства следва да се разреши възникналата вследствие сключването на два договора с обект едни и същи имоти колизия по отношение ползването им. Счита, че предпочитание следва да се даде на този договор, който е сключен от съсобственик, притежаващ по-голям дял от съсобствеността, независимо, че анексът е вписан преди договора за аренда и независимо, че е вписан преди приемането на чл.4а, ал.2 ЗСПЗЗ. Ето защо счита, че при спазване разпоредбата на чл.32, ал.1 ЗС, договор за наем, сключен от съсобственик, притежаващ по – малко от половината от съсобствената вещ не е противопоставим на съсобственик, притежаващ повече от половината вещ.

С уточнителната молба е конкретизирано, че се иска да бъде признато за установено по отношение на ответниците, че сключеният между тях Анекс към договор за наем, вписан в СВ гр. Лом вх. рег. № 2013/04.04.2016 г., акт № 4, том 5, не поражда обвързващо правно действие по отношение на ищеца и че същият е непротиповоставим на Договор за аренда на земеделска земя, вписан в СВ гр. Лом вх. рег. № 2331/25.05.2021 г., по който ищецът е страна, по отношение на два поземлени имоти – земеделски земи, посочени в молбата.

С Определение № 1081/17.12.2021 г. по образуваното въз основа на исковата молба гр.д.№ 4045/2021 г. по описа на РС-Враца първоинстанционният съд е прекратил изцяло производството по делото, поради недопустимост на предявения иск. Този съдебен акт е отменен с Определение № 115/07.03.2022 г. по в.ч.гр.д.№ 51/2022 г. по описа на ОС-Враца в частта, в която е върната исковата молба на „Юлстрейд“ ООД, ЕИК *** поради недопустимост на иска за признаване за установено по отношение на ответниците, че сключеният между тях Анекс към договор за наем, вписан в СВ гр. Лом вх. рег. № 2013/04.04.2016 г., акт № 4, том 5, не поражда обвързващо правно действие по отношение на ищеца „Юлстрейд“ ООД, и е прекратено производството по гр. дело № 4045/2021 г. по описа на Районен съд - гр. Враца, ГО, VII състав в тази част и делото е върнато за продължаване на съдопроизводствените действия в тази част.

В срока по чл.131 ГПК ответното дружество "Златия Агро" ЕООД е депозирало отговор, с който оспорва иска като неоснователен. Сочи, че както наемният договор, така и анексът към него са двустранни отношения и Б. М. е сключила договора за наем със "Златия агро" ЕООД в качеството си на съсобственик и като представляваща останалите съсобственици. Ответникът счита, че независимо от промените в съсобствеността, договорът действа и по отношение на останалите съсобственици. Позовава се на разпоредбата на § 10

от ПЗР на ЗСПЗЗ и посочва, че е налице подадена декларация за потвърждаване на сключения наемен договор. Освен това сочи, че ищецът не твърди липса на плащане от страна на наемателя, при което следва, че дружеството е приело договора, получавайки припадащата се на дела му част от арендните плащания. Иска се отхвърляне на предявения иск и присъждане на сторените разноски.

В срока по чл.131 ГПК е депозиран отговор и от ответницата Б. М., чрез назначения ѝ от съда особен представител адв. Т. З., в който заявява, че предявеният иск е недопустим и неоснователен.

Посочва, че след извършена справка е установено, че на 04.04.2016 г. ответницата М. и други трети за спора лица са сключили с втория ответник договор за продажба на наследство, с който са му продали наследствените са права. Особеният представител счита, че в случай че тези земи са включени в цитирания договор, искът срещу Б. М. е недопустим. Освен това счита същия и за неоснователен, тъй като тя не притежава права в съсобствеността и не е носител на права и задължения, произтичащи от тази съсобственост.

В условията на евентуалност се изразява и становище за неоснователност на исковата претенция. В отговора не се оспорва фактът на сключване между двамата ответници на договор за наем и анекс към него касателно процесните два имота. Развиват се правни съображения относно приложението на чл.4а ЗСПЗЗ, като се изтъква, че същата е приета след сключването на анекса за продължаване срока на процесния договор за наем. Посочва се, че са налице два валидно сключени договор – за наем и за аренда, като с оглед разпоредбата на чл.37б, ал.6 ЗСПЗЗ предимство има този, който е вписан по-рано, а това е договорът за наем от 2011 г., като със сключения анекс само е продължено действието му. Извършва се позоваване на разпоредбата на § 10 от ПЗР на ЗСПЗЗ, като се посочва, че с представената от другия ответник декларация е потвърден договорът за наем от 17.08.2011 г. Освен това се сочи, че ищецът е знаел за сключения договор за наем предвид обстоятелството, че законният му представител М. А. е сключил Договор за аренда от 27.10.2014 г., вписан в СВ – гр. Лом под акт № 298, съгласно който процесните имоти са преарендувани за срок от 10 стопански години, считано от 01.10.2014 г.

Пред първоинстанционния съд са събрани писмени доказателства, които обсъдени поотделно и в тяхната пълнота, във връзка с изложените от страните доводи, дават основание на въззивния съд да приеме за установена следната фактическа обстановка:

От представеното по делото заверено копие от Решение № 01Я от 10.02.2000 г. на ПК – с.***, обл.Монтана е видно, че на наследниците на А. С. П. е възстановено правото на собственост върху земеделски имоти, сред които: нива от 4.040 дка, III кат., м."Деловете", представляваща имот № 073016 по плана за земеразделяне в землището на с.***, обл.Монтана, и нива от 2.900 дка, III кат., м."Лъката", представляваща имот № 086011 по плана за земеразделяне в землището на с.***, обл.Монтана.

От приложеното удостоверение за наследници изх.№ 508/08.11.2022 г., изд. от Кметство с.***, е видно, че А. С. П. е починал на 07.03.1988 г., както и че ответницата Б. А. М. е сред кръга на наследниците му по закон.

По делото е безспорно обстоятелството, че е бил сключен Договор за наем на земеделска земя, вписан в СВ – гр. Лом с дв. вх. рег. № 7027 от

18.08.2011 г., акт № 259, том 16, по силата на който ответницата Б. М. е отдала под наем на ответника "Златия Агро" ЕООД общо 7 броя поземлени имоти, сред които имот № 073016, представляващ нива с площ 4 040 кв. м, в м. "Деловете " в землището на с.***, и имот с № 086011, представляващ нива с площ 2 900 кв. м, в м. "Лъката " в землището на с.***. Договорът е сключен за срок от 5 стопански години, считано от стопанската 2011/2012 г.

Не се спори и относно обстоятелството, че към договора е сключен анекс, вписан в СВ – гр. Лом под вх. рег. № 2013 от 04.07.2016 г., акт № 4, том 5, с който срокът на договора е удължен с осем стопански години, считано от стопанската 2016/2017 г. Тези обстоятелства се установяват от представените и приети като писмени доказателства заверени копия от договора за наем и анекса.

По делото са приложени скици на двата поземлени имота, от които е видно, че към настоящия момент имот № 073016 е с идентификатор 87299.73.16, а имот № 086011 е с идентификатор 87299.86.11 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-354/22.05.2019 г. на изп.директор на АГКК, с последно изменение, засягащо поземлените имоти от 17.03.2021 г. От извършените отбелязвания върху гърба на скиците е видно, че като собственици на имотите са отразени ищецът "Юлстрейд" ООД – с право на собственост върху 8/9 ид.ч. по силата на Договор за продажба на търговско предприятие № 247, том 2, рег.№ 709 от 02.02.2017 г., и А. С. П. – без данни за идеалните части по силата на решение на ПК по чл.17, ал.1 ЗСПЗЗ за възстановяване правото на собственост с план за земеразделяне.

Като доказателство по делото е приложено заверено копие от посочения в скиците Договор за продажба на търговско предприятие от 03.10.2016 г., вписан в СВ – гр. Лом с вх. рег. № 709 от 02.02.2017 г., акт № 247, том 2, от който е видно, че ЕТ "М. А. – Юлстрейд – Ю. К.", ЕИК ***, продава на "Юлстрейд" ООД, ЕИК ***, търговското си предприятие като съвкупност от всички права, задължения и фактически отношения. Договорът е с нотариална заверка на подписите от 03.10.2016 г. на нотариус А. П., с рег. № *** на НК и район РС-Монтана.

Представено е и приложение към договора – Опис на дълготрайните материални активи – поземлени имоти земеделска земя на ЕТ "М. А.-Юлстрейд-Ю. К.", съгласно счетоводен баланс към 31.12.2016 г., за землище с.***, обл.Монтата, в който под № 8 фигурира 8/9 ид. части от нива от 4. 040 дка, в местността "Деловете ", имот № 073016, а под № 9 – 8/9 ид. части от нива с площ 2. 900 дка, в м. "Лъката", представляваща имот № 086011.Описът е с нотариална заверка на подписите от 13.02.2017 г. на нотариус А. П., с рег. № *** на НК и район РС-Монтана.

Не се спори, че на 14.04.2021 г. е сключен Договор за аренда на земеделска земя, вписан в СВ – гр. Лом с вх. рег. № 2331 от 25.05.2021 г., акт № 187, том 5, по силата на който "Юлстрейд" ООД, като арендодател, е предоставило на "Зланд" ЕООД, като арендатор, за временно и възмездно ползване процесните два поземлени имота за срок от 15 стопански години, считано от 01.10.2021 г. до 01.10.2036 г. Договорът е с нотариална заверка на подписите от 14.04.2021 г. на нотариус К. Г., рег.№ *** на НК и район РС-Белоградчик.

По делото са приложени справки за извършените вписвания в СВ-гр.Лом, по партидите на двата процесни имота, от които се установява

следното:

- на 20.08.2013 г. е вписан констативен нотариален акт, с който ЕТ "М. А.-Юлстрейд-Ю. К." е признат за собственик на 5/18 ид.ч. от имотите;

- на 24.10.2014 г. е вписан нотариален акт за покупко-продажба, по силата на който Спаска Псалтирова Тодорова прехвърля на ЕТ "М. А.-Юлстрейд-Ю. К." собствеността върху 1/6 ид.ч. от имотите;

- на 20.03.2015 г. е вписан нотариален акт за покупко-продажба, по силата на който Е. П. К., Т. С. С. и Б. С. Д. прехвърлят на ЕТ "М. А.-Юлстрейд-Ю. К." собствеността върху 2/9 ид.ч. от имотите;

- на 28.12.2015 г. е вписан нотариален акт за покупко-продажба, по силата на който Т. А. Д., А. Д. К., К. Л. С. и П. Д. А. прехвърлят на ЕТ "М. А.-Юлстрейд-Ю. К." собствеността върху 2/9 ид.ч. от имотите.

Към отговора на исковата молба ответникът "Златия Агро" ЕООД е приложил заверено копие от Договор за делба на съсобствени недвижими имоти, вписан в СВ-гр.Лом с вх.рег.№ 3583 от 14.06.2016 г., акт № 214, том 7, от който е видно, че по силата на извършена доброволна делба е придобил право на собственост върху 4 бр. земеделски имоти в землището на с.***, сред които попадат имоти, предмет на сключения с ответницата Б. М. договор за наем от 2011 г., които обаче са различни от процесните земеделски имоти. С писмена декларация К. Й. Д., като управител на "Златия агро" ЕООД, в качеството си на наемодател (нов собственик съгласно посочения говор за делба) по договора за наем на земеделски имоти, сключен със "Златия агро" ЕООД, в качеството на наемател, по договор за наем, вписан в СВ-гр.Лом с вх.рег.№ 7027/18.08.2011 г., акт 259, том 16, и изменен с анекс, вписан в СВ-гр.Лом, вх.рег.№ 2013/04.04.2016 г., акт 4, том 5, е декларирал съгласно ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ (обн.ДВ бр.42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.), че потвърждава договора за наем и анекса, при сключването на които не са спазени изискванията на чл.4а и чл.4б ЗСПЗЗ. Декларацията е с нотариална заверка на подписа от 14.06.2018 г. на нотариус В. Т., рег.№ *** на НК и район РС-Монтана.

При така възприетото от фактическа страна, настоящият съдебен състав прави следните правни изводи:

Предявеният иск е с правно основание чл.124, ал.1 ГПК.

С този иск ищецът "Юлстрейд" ООД търси защита на нарушеното си право като съсобственик на два земеделски имота и иска да бъде признато за установено, че не е обвързан от правното действие на сключения между ответниците договор за наем, вписан в СВ-гр.Лом с вх.рег.№ 7027/18.08.2011 г., акт 259, том 16, изменен с анекс, вписан в СВ-гр.Лом, вх.рег.№ 2013/04.04.2016 г., акт 4, том 5.

При така очертания правен спор, ищецът на първо място следва да докаже качеството си на съсобственик по отношение на процесните земеделски имоти.

Настоящият съдебен състав намира, че такова доказване е проведено с представения по делото Договор за продажба на търговско предприятие от 03.10.2016 г. и приложението към същия. Действителността на този договор и неговият вещно-прехвърлителен ефект по отношение на процесните имоти не са оспорени от ответниците, нито с представените отговори в срока и по реда на чл.131 ГПК, нито в първото съдебно заседание, проведено пред районния съд. Както бе посочено, в отговорите се съдържат само доводи във връзка с

противопоставимостта на сключения между ответниците договор за наем по отношение на ищеца. Ето защо и с изготвения по делото доклад районният съд правилно е указал на ищеца, че следва да докаже единствено твърденията си, че е собственик на 8/9 ид.ч. от имотите, без да дава указания, че следва да докаже и правото на собственост на праводателя си, както и че не сочи достатъчно доказателства в подкрепа на твърденията си относно собствеността. При липсата на оспорване на собствеността и на дадени от съда указания във връзка с такова оспорване, в мотивите на обжалваното решение районният съд неправилно е приел, че ответниците са оспорили правото на собственост на ищеца, в т.ч. и придобиването на правото на собственост от неговия праводател, с оглед на което ищецът е следвало да проведе доказване, че праводателят му по договора за продажба на търговско предприятие е бил собственик на описаните имоти и в какъв обем, но такива доказателства не са били представени. Доколкото обаче това е един от основните доводи за отхвърляне на предявения иск, въззивният съд намира за необходимо да посочи, че от данните за извършените вписвания в СВ-гр.Лом е видно, че са вписани нотариални актове, с които праводателят ЕТ "М. А.-Юлстрийд-Ю. К." е признат за собственик и е придобил право на собственост върху общо 8/9 ид.ч. от имотите от лица, които според приложеното по делото удостоверение за наследници попадат в кръга на наследниците по закон на А. С. П., в чиято полза по реда на ЗСПЗЗ е било възстановено правото на собственост върху имотите. Действително по делото не са приложени самите нотариални актове, но при липсата на оспорване на правото на собственост, въззивният съд намира, че така извършените вписвания са достатъчни, за да бъде направен обоснован извод, че праводателят на ищеца е придобил право на собственост в посочения в исковата молба обем от 8/9 ид.ч. С Договор за продажба на търговско предприятие от 03.10.2016 г. ЕТ "М. А.-Юлстрийд-Ю. К." е прехвърлил на ищеца "Юлстрийд" ООД търговско си предприятие. Юридически прехвърлянето на търговското предприятие като единен обособен обект на право на търговеца има отчуждителен ефект и се изразява в прехвърляне на цялата съвкупност от права, задължения и фактически отношения, създадени от търговеца във връзка с неговата конкретна дейност. Следователно, макар и договорът да има комплексен характер, то доколкото негова правна последица е прехвърляне собствеността и предаване владението на така обособеното имущество на купувача срещу заплащане от страна на последния на уговорената цена, то сделката поражда транслативен ефект и по отношение на включеното в търговското предприятие право на собственост върху дълготрайните материални активи – поземлени имоти.

Доводи относно действителността на Договора за продажба на търговско предприятие от 03.10.2016 г. и по-конкретно на приложението към същия, а именно - Опис на дълготрайните материални активи – поземлени имоти земеделска земя на ЕТ "М. А.-Юлстрийд-Ю. К.", съгласно счетоводен баланс към 31.12.2016 г., за землище с.***, обл.Монтана, с нотариална заверка на подписите от 13.02.2017 г., се излагат за първи път пред въззивната инстанция от въззиваемия "Златия агро" ЕООД. Настоящият съдебен състав намира, че по отношение на тези доводи е настъпила процесуална преклузия, поради което въззивният съд не дължи произнасяне по същите. За пълнота на изложението все пак следва да бъде посочено, че договорът е сключен в

необходимата за действителността му форма – писмена с нотариална заверка на подписите, съобразно действалата към този момент редакция на чл.15, ал.1 ТЗ, преди изменението ѝ обн. в ДВ бр.105 от 2016 г. Договорът е произвел действие от деня на сключването му в така предписана от закона форма. Извършеното вписване на договора на 02.02.2017 г. и приложението към договора, което е с нотариална заверка от 13.02.2017 г., т.е. след изменението на чл.15, ал.1 ТЗ, обн. в ДВ бр.105 от 2016 г., не променят факта на вече възникналия по силата на договора транслативен ефект. Вписването на продажбата на търговското предприятие няма конститутивен ефект, не е елемент от фактическия състав на сделката и има само декларативно действие, а извършената конкретизация на имотите с изготвеното приложение няма самостоятелно правно действие, доколкото прехвърлителният ефект на договора по чл.15, ал.1 ГПК вече е обхванал цялата съвкупност от имущество на търговеца.

При тези съображения настоящият съдебен състав намира, че по делото е установено, че ищецът "Юлстрейд" ООД е съсобственик на двата поземлени имоти с посочените в исковата молба права от 8/9 ид.ч. в съсобствеността.

По делото е доказано и засягането на тези права, дължащо се на сключен през 2011 г. договор за наем на имотите от друг съсобственик – ответницата Б. М. с втория ответник "Златия агро" ЕООД, чието действие по силата на сключен през 2016 г. анекс е продължено с 8 стопански години, считано от стопанската 2016/2017 г., т.е. до стопанската 2023/2024 г. За част от същия период, обхващаща стопанските 2021/2022 г., 2022/2023 г. и 2023/2024 г., е налице конкуренция между сключения от ответниците договор за наем и сключен от ищеца през 2021 г. договор за аренда на същите имоти.

Както към датата на сключване на договора за наем между ответниците, така и към датата на сключване на анекса към същия, липсва изрична уредба относно сключването на договори за наем с предмет земеделски имоти. Приложимо е общото правило на чл. 32, ал. 1 ЗС, според което управлението и ползването на общата вещ се извършва по решение, взето от съсобствениците, които имат повече от половината от общата вещ, на което съответства задължението на малцинството да се съобрази с решението на мнозинството и да не може да го променя /извън случаите на чл. 32, ал. 2 ЗС/. Без съмнение договорът за управление, какъвто е и договорът за наем, може да бъде сключен от всеки съсобственик за цялата вещ, но ако съсобственикът, сключил договора, не притежава повече от половината от вещта или не действа в изпълнение на решение, взето от мнозинството съсобственици, този договор не е противопоставим на останалите съсобственици – заедно или поотделно, освен ако те са го приели.

С изменението на чл. 4а, ал. 2 ЗСПЗЗ (нов, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) е въведена изрична и специална уредба относно отдаването под наем на земеделска земя. Според ал.2 на тази разпоредба, 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, или от упълномощено от тях лице. В тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 ЗС, т.е. всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещ съразмерно с частта си.

В случая не се спори, че наемодателката Б. А. М. не притежава повече от 25 на сто идеални части от съсобствените имоти. Заварените правоотношения по договори за наем на земеделска земя, сключени до датата на влизането в сила на изменението на ЗСПЗЗ за срок, по-дълъг от една година, какъвто е и сключеният между ответниците договор, се уреждат от § 10 на ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ (ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г., изм. и доп., бр. 55 от 2018 г.). Според ал.1 на посочената разпоредба, договор за наем на земеделска земя за срок, по-дълъг от една година, сключен до датата на влизането в сила на този закон, при който не са спазени изискванията на чл. 4а, ал. 1, може да бъде потвърден от собственика с декларация с нотариално удостоверен подпис, придружена с копие на договора, а когато имотът е съсобствен, декларацията се подава от съсобственика или от съсобствениците, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от лице, упълномощено от тях с нотариално заверено изрично пълномощно.

Ответникът "Златия агро" ЕООД твърди и представя доказателства, че е подал такава декларация. От приложения по делото договор за делба от 14.06.2016 г. се установява, че със същия ответникът "Златия агро" ЕООД действително е придобил право на собственост, но върху други земеделски имоти, които също са предмет на наемния договор, а не върху процесните два имота. В декларацията изрично е посочено, че се подава от "Златия агро" ЕООД, в качеството му на нов собственик съгласно договора за делба на съсобствени имоти. От приложената по делото справка от АВ № 1057207/18.08.2022 г. е видно, че е извършено вписване на договор за продажба на наследствените права на ответницата Б. А. М. и още две неучастващи в настоящето дело лица – Р. А. М. и Е. А. М., в качеството им на продавачи, и "Златия агро" ЕООД, в качеството на купувач. При тези данни може да бъде направен извод, че ответното дружество има права и върху съсобствените процесни недвижими имоти, но в декларацията не е посочено, че се позовава на качеството си на съсобственик, произтичащо от договора за продажба на наследствени права. Дори и да се приеме, че декларацията се отнася до всички имоти, предмет на наемния договор, по отношение на процесните имоти ответникът "Златия агро" ЕООД притежава по-малко от 25 на сто от съсобствеността, което отново води до извод, че подадената от него декларация няма правно действие по отношение на тези имоти.

При тези съображения, настоящият съдебен състав намира, че в частта, в която са отдадени под наем процесните имоти за срок по-дълъг от една година, не е извършено потвърждаване с декларацията на съсобственика или от съсобствениците, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от лице, упълномощено от тях с нотариално заверено изрично пълномощно, поради което по отношение на тези имоти договорът за наем е подлежал на служебно заличаване в службата по вписванията и в съответната общинска служба по земеделие след изтичане на стопанската година, съгласно § 10, ал.3 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ. Обстоятелството, че в тази част договорът не е бил заличен не го прави противопоставим на ищеца "Юлстрейд" ООД, който притежава повече от 50 на сто идеални части от съсобствените имоти.

Що се касае до изложените в първоинстанционното решение мотиви, че искът е неоснователен, тъй като ищецът не е бил съсобственик на имотите

към момента на сключване на договора за наем между ответниците и на анекса към същия, поради което не може да ги оспорва, следва да бъде отбелязано, че спорното материално право се въвежда с исковата молба, поради което без значение е кога засегнатият ищец е придобил права на съсобственик. Достатъчно е правото му да съществува към датата на предявяване на иска и в хода на съдебното производство, както и от негова страна, респ. от страна на праводателите му, да не е извършено потвърждаване на договора. В случая се установи, че към момента на предявяване на иска ищецът е придобил права в съсобствените имоти, а в подкрепа на твърденията си за потвърждаване на договора ответникът "Златия агро" ЕООД не е представил каквито и да са доказателства, от които да е видно, е извършвал плащания на ищеца, респ. на неговите праводатели, по този договор и че тези плащания са били приети.

В обобщение на изложеното, настоящият съдебен състав намира предявения установителен иск за основателен и доказан. Като е достигнал до други изводи и е отхвърлил иска, районният съд е постановил неправилен и незаконосъобразен съдебен акт, който следва да бъде отменен и вместо него следва да бъде постановено решение, с което искът да бъде уважен.

По разноските:

С оглед изхода на спора, право на разноски съобразно чл.78, ал.1 ГПК има ищецът "Юлстрейд" ООД. Ето защо първоинстанционното решение следва да бъде отменено и в частта, в която са присъдени разноски по полза на ответника "Златия агро" ЕООД. Вместо това следва да бъдат осъдени ответниците да заплатят на ищеца направените пред двете съдебни инстанции разноски, както следва:

Пред първата инстанция ищецът е направил разноски за държавна такса в размер от 50,00 лв. и за възнаграждение на особения представител в размер на 400,00 лв. Представляван е от юрисконсулт, на когото на основание чл.78, ал.8 ГПК вр. чл.37 ЗПП и чл.25, ал.1 от Наредбата за заплащането на правната помощ следва да бъде определено юрисконсултско възнаграждение в минималния размер от 100,00 лв., съобразено с фактическата и правна сложност на делото и обема на осъщественото процесуално представителство. Разноските за държавна такса и юрисконсултско възнаграждение следва да бъдат разпределени по равно между двамата ответници като всеки от тях бъде осъден да заплати на ищеца по 75,00 лв., в т.ч. 25,00 лв. – държавна такса и 50,00 лв. - юрисконсултско възнаграждение. Ответницата Б. М. следва да бъде осъдена да заплати на ищеца и внесените 400,00 лв. – внесено и изплатено възнаграждение на назначения ѝ особен представител за първата инстанция.

Пред въззивната инстанция ищецът е направил разноски за държавна такса в размер от 25,00 лв. и за възнаграждение на особения представител в размер на 400,00 лв. Представляван е от адвокат, на когото е заплатил адвокатско възнаграждение в размер на 580,00 лв., видно от представения договор за правна защита и съдействие. Особеният представител на въззиваемата Б. М. е направил възражение за прекомерност на договореното и изплатено от въззивника адвокатско възнаграждение от 580,00 лв., което съдът намира за основателно. Минималният дължим размер съгласно чл.7, ал.2, т.1 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, е 400,00 лв. Предвид липсата на фактическа и

правна сложност на делото и обема на осъщественото процесуално представителство, това възнаграждение на основание чл.78, ал.5 ГПК следва да бъде намалено до посочения минимален размер. Разноските за държавна такса и адвокатско възнаграждение следва да бъдат разпределени по равно между двамата ответници като всеки от тях бъде осъден да заплати на ищеца по 212,50 лв., в т.ч. 12,50 лв. – държавна такса и 200,00 лв. – адвокатско възнаграждение. Ответницата Б. М. следва да бъде осъдена да заплати на ищеца и внесените 400,00 лв. – внесено и изплатено възнаграждение на назначения ѝ особен представител за въззивната инстанция.

Водим от горното, Врачанският окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 13/06.01.2023 г. по гр.д.№ 4045/21 г. по описа на Районен съд-Враца и вместо него **ПОСТАНОВЯВА:**

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл.124, ал.1 ГПК по отношение на ответниците Б. А. М., ЕГН *****, и "Златия Агро" ЕООД, ЕИК ***, че сключеният между тях Анекс, вписан в СВ-гр.Лом, вх.рег.№ 2013/04.04.2016 г., акт 4, том 5, към Договор за наем, вписан в СВ-гр.Лом с вх.рег.№ 7027/18.08.2011 г., акт 259, том 16, не поражда обвързващо правно действие по отношение на ищеца „Юлстрийд“ ООД в частта относно поземлен имот с идентификатор 87299.73.16, представляващ нива с площ от 4 041 кв. м, трета категория, в местността "Деловете" по КККР на с.***, и поземлен имот с идентификатор 87299.86.11, представляващ нива с площ от 2 901 кв. м, трета категория, в местността "Лъката" по КККР на с. ***.

НАМАЛЯВА на основание чл.78, ал.5 ГПК договореното и изплатено от въззивника "Юлстрийд" ООД адвокатско възнаграждение за въззивната инстанция до минималния размер от 400,00 лв. съгласно чл.7, ал.2, т.1 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

ОСЪЖДА на основание чл.79, ал.1 и ал.8 ГПК Б. А. М., ЕГН *****, **ДА ЗАПЛАТИ** на "Юлстрийд" ООД, ЕИК ***, деловодни разноски за първата инстанция в общ размер от 475,00 лв., както и деловодни разноски за въззивната инстанция в общ размер от 612,50 лв.

ОСЪЖДА на основание чл.79, ал.1 и ал.8 ГПК "Златия Агро" ЕООД, ЕИК ***, **ДА ЗАПЛАТИ** на "Юлстрийд" ООД, ЕИК ***, деловодни разноски за първата инстанция в общ размер от 75,00 лв., както и деловодни разноски за въззивната инстанция в общ размер от 212,50 лв.

Решението не подлежи на касационно обжалване и е окончателно съгласно чл.280, ал.3, т.1 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____