

РЕШЕНИЕ

№ 5397

гр. София, 26.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 29 СЪСТАВ, в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Виктория М. Станиславова

при участието на секретаря ВАЛЕНТИНА ВЛ. МИЛОВАНОВА
като разгледа докладваното от Виктория М. Станиславова Гражданско дело
№ 20231110119438 по описа за 2023 година

Производството е по реда на ГПК, част II "Общ исков процес", дял I "Производство пред първата инстанция".

Образувано е по **искова молба вх. № 2952/03.02.2023 г.**, уточнена с **молба вх. № 227987/11.08.2023 г.**, на **И. Ф. И.** срещу ЕООД, с която е предявен **установителен иск с правно основание чл. 42, ал. 2 ЗЗД за прогласяване недействителността на Анекс № 195/03.02.2022 г.**, вписан в Служба по вписванията – гр. като **Акт № 179, том 1, дело № 381/2022 г.**, към **Договор за аренда на земеделска земя**, вписан в Служба по вписванията – гр. под № 38/05.06.2017 г., вх. рег. № 4691, том 6, сключен между **И. Ф. И.**, в качеството на **арендодател**, и ЕООД, в качеството на **арендатор**, за следния **недвижим имот**: нива с площ от 7.998 дка, обработваема площ от 7.998 дка, категория 6, представляваща имот № 051029, находящ се в землището на с., поради липса на учредена от ищеца **представителна власт в полза на пълномощника**, сключил от негово име анекс към договора за аренда.

В **исквата молба и уточнението към нея от 11.08.2023 г.** се излагат **фактически твърдения**, че **ищецът е собственик на имот № 051029, находящ се в землището на с.**, съгласно **Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 77, том I, рег. № 814, дело № 38/2015 г. на нотариус том 6, дело 1122/2015 г.** С **пълномощно от 18.04.2017 г.** ищецът **упълномощил неучастващото по делото лице да сключи от негово име и за негова сметка договор за аренда с предмет процесния недвижим имот за срок от 5 стопански години.** Въз основа на така даденото **пълномощно пълномощникът сключил Договор за аренда на земеделска земя**, вписан в Служба по вписванията – гр. под № 38/05.06.2017 г., вх. рег. № 4691, том 6, със страни **И. Ф. И. – арендодател**, и ЕООД – **арендатор**, за срок от 5 стопански години, считано от 01.10.2017 г. при цена 40 лв./дка. След изтичане на срока на този договор, ищецът лично, в качеството на **собственик на недвижимия имот**, сключил **договор за наем на земеделска земя с ,..... ООД за срок от 5 стопански години при цена 50 лв./дка.** Твърди, че **междувременно узнал, че въз основа на пълномощното от 18.04.2017 г. е сключила с ответното дружество Анекс № 195/03.02.2022 г. към Договор за аренда на земеделска земя**, вписан в Служба по вписванията – гр. под № 38/05.06.2017 г., вх. рег. № 4691, том 6, с който е **удължен срокът на договора за нови 5 стопански години, считано от 2022/2023 г. до 2026/2027 г.** Поддържа, че не е **упълномощавал да сключва анекс към договора за аренда, като твърди, че съгласно процесното пълномощно представителната на последната власт била ограничена за срок от**

5 години. Оспорва посочения анекс като сключен от лице без представителна власт, поради което моли съда да го прогласи за недействителен спрямо него.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил писмен отговор на исковата молба от ответника ЕООД. Излага становище за неоснователност на предявения иск. Твърди, че видно от съдържанието на пълномощното от 18.04.2017 г. е, че в полза на упълномощеното лице е била учредена представителна власт да сключва от името на упълномощителя анекс към договора за аренда, поради което и процесният такъв не е сключен от лице без представителна власт.

Софийски районен съд, I Гражданско отделение, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно изискванията на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено от фактическа страна следното:

По делото е представен и приет като писмено доказателство **Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 77, том I, рег. № 814, дело № 38/2015 г. по описа на нотариус с район на действие РС –**, видно от който на 08.04.2015 г. И. Ф. И. е признат за собственик на процесния имот № 051029, находящ се в землището на с., на основание възстановена собственост по ЗСПЗЗ, наследство, делба на наследство без парично уравнение и чл. 587, ал. 1 ГПК.

По делото е представено и прието като писмено доказателство **Пълномощно с нотариална заверка на подписите рег. № 1833/18.04.2017 г. и нотариална заверка на съдържанието рег. № 1834/18.04.2017 г. на нотариус, с район на действие РС –**, видно от чието съдържание И. Ф. И. упълномощава със следните права:

- *„Да ме представлява пред Нотариус, Службата по вписванията, ОС „Земеделие“, Данъчни, Общински и всички други държавни и общински органи, физически и юридически лица, да сключи договор, както и анекс към вече сключен договор за аренда/наем, на съ/собствения/ите ми/ни съ/наследствения/те поземлен/и имот/и с ЕООД, както следва: - имот № 011014, в землището на с. 3 категория, с площ 7,503 дка в местността „.....- имот № в землището на с. 5 категория, с площ 7,998 дка в местността „.....“;*
- *„Да сключва договор за аренда за 5 (пет) год.“;*
- *„Да подаде от името ми/ни молба декларация за издаване на удостоверение за наследници на наследодателя/те ми/ни“;*
- *„Да прекратява вече сключени договори за аренда/наем с други арендатори/наематели“;*

Съгласно пълномощното пълномощникът има право да договаря сам със себе си и от името на други лица, които също представлява по силата на чл. 38 ал. 1 от ЗЗД, както и да преупълномощава изцяло или с част от представените му права, други физически и юридически лица.

По делото е представен и приет като писмено доказателство **Договор за аренда на земеделска земя с нотариална заверка на подписите с рег. № 6273/30.05.2017 г. на помощник-нотариус Иван Запрянов, вписан под № 38/05.06.2017 г., том 6, вх. рег. № 4691 в Служба по вписванията – РС –**, сключен между И. Ф. И. – в качеството на „Арендодател“, действащ чрез пълномощника, и ЕООД – в качеството на „Арендатор“, по силата на който арендодателят се задължава да предостави на арендатора за временно ползване общо 7,998 дка, от които обработваема площ 7,998 дка земеделска земя в землището на с. както следва: имот № 051029, находящ се в землището на с. Съгласно чл. 3 от договора същият се сключва **за 5 стопански години, считано от 01.10.2017 г., т. е. за стопански години 2017/2018 г., 2018/2019 г., 2019/2020 г., 2020/2021 г. и 2021/2022 г.**

По делото е представен и приет като писмено доказателство **Договор за наем на земеделска земя с нотариална заверка на подписите с рег. № 7184/27.08.2021 г. на помощник-нотариус Марияна Джикова, сключен между И. Ф. И. – в качеството на „Наемодател“, и ООД – в качеството на „Наемател“, по силата на който наемодателят предоставя на наемателя за временно възмездно ползване земеделска земя в размер на 7,998 дка в землището на с. общ.....а именно имот № 36405.51.29, м. Попин, категория 6, площ 7,998 дка, за срок от 5 стопански години, в сила от стопанската 2022/2023 г. до стопанската 2026/2027 г.**

По делото е представен и приет като писмено доказателство **Анекс 195 към Договор**

за аренда на земеделска земя, вписан под № 38/05.06.2017 г., том 6, вх. рег. № 4691 в Служба по вписванията – РС –, с нотариална заверка на подписите с рег. № 908/01.02.2022 г. на помощник-нотариус сключен между И. Ф. И. – в качеството на „Арендодател“, действащ чрез пълномощника, и ЕООД – в качеството на „Арендатор“, по силата на който страните се съгласяват да променят раздел I, точка 3 от сключения между тях договор за аренда, касаеща срока, като се договарят срокът да бъде удължен с 5 стопански години, считано от 2022/2023 г. до 2026/2027 г., както и в частта, касаеща размера на арендното възнаграждение, като последното се увеличава на 55,00 лева за декар.

С оглед съпадащите твърдения на страните, на основание чл. 153, вр. чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 ГПК с проекта за доклад по делото, обективиран в Определение № 37102/19.10.2023 г., обявен за окончателен без възражения на страните в проведеното на 08.11.2023 г. открито съдебно заседание, съдът е отделил като безспорни и ненуждаещи се от доказване следните обстоятелства: 1./ ищецът **И. Ф. И. е собственик на процесния имот № 051029**, находящ се в землището на с., съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 77, том I, рег. № 814, дело № 38/2015 г. на нотариус том 6, дело 1122/2015 г.; 2./ с пълномощно от 18.04.2017 г. **И. Ф. И. е упълномощил да сключва от негово име и за негова сметка договор за аренда с предмет процесния недвижим имот; 3./ въз основа на пълномощното от 18.04.2017 г. е сключила Договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – гр. под № 38/05.06.2017 г., вх. рег. № 4691, том 6, със страни И. Ф. И. – арендодател, и ЕООД – арендатор, за срок от 5 стопански години, считано от 01.10.2017 г. при цена 40 лв./дка; 4./ легитимирайки се като пълномощник на ищеца с пълномощното от 18.04.2017 г. е сключила с ЕООД Анекс № 195/03.02.2022 г. към Договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – гр. под № 38/05.06.2017 г., вх. рег. № 4691, том 6, с който е удължен срокът на договора за аренда за нови 5 стопански години, считано от 2022/2023 г. до 2026/2027 г.**

При така установената фактическа обстановка, съдът приема от правна страна следното:

Първоинстанционният съд е сезиран с **установителен иск с правно основание чл. 42, ал. 2 ЗЗД за прогласяване недействителността на Анекс № 195/03.02.2022 г.**, вписан в Служба по вписванията – гр. като акт № 179, том 1, дело № 381/2022 г., към Договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – гр. под № 38/05.06.2017 г., вх. рег. № 4691, том 6, сключен между И. Ф. И., в качеството на арендодател, и ЕООД, в качеството на арендатор, за следния недвижим имот: нива с площ от 7.998 дка, обработваема площ от 7.998 дка, категория 6, представляваща имот № 051029, находящ се в землището на с., **поради липса на учредена от ищеца представителна власт в полза на пълномощника, сключил от негово име анекс към договора за аренда.**

Според даденото в т. 2 от Тълкувателно решение № 5/2016 г. по тълк. дело № 5/2014 г. на ВКС, ОСГТК, тълкувателно разрешение договор, сключен от лице, действало като представител, без да има представителна власт, е в състояние на висяща недействителност и не поражда целените с него правни последици; същите настъпват, ако лицето, от името на което е сключен договорът, го потвърди съгласно чл. 42, ал. 2 ЗЗД; при липса на потвърждаване, на недействителността може да се позове само лицето, от името на което е сключен договорът или неговите универсални правоприменници.

Когато договорът е сключен при липса на учредена представителна власт, каквато се твърди от ищеца в разглеждания случай, ако липсва потвърждаване от страна на мнимо представлявания, договорът не поражда насрещни права и задължения за страните по него, както и вещно-транслативен ефект по чл. 24, ал. 1 ЗЗД, поради което и насрещната страна-третото лице, договаряло с мнимия представител, не придобива облигационни и вещни права по силата на договора.

Спорът между страните в настоящото съдебно производство се концентрира в това какви са обемът и срокът на предоставените с процесното пълномощно права на пълномощника, и конкретно ограничава ли даденото пълномощно пълномощника с права единствено за сключване на договор за аренда за срок от 5 години, при невъзможност за него да сключва анекси към този договор, с които да продължава срока му.

Ищецът навежда твърдения, че с процесното пълномощно от 18.04.2017 г. е ограничил представителната власт на пълномощника си във времеви аспект, като последната е разполагала с право да сключва от името и за сметка на упълномощителя

договор за аренда САМО за срок от 5 години, респ. Анекс № 195/03.02.2022 г. към Договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – гр. под № 38/05.06.2017 г., вх. рег. № 4691, том 6, е сключен от нея, като представител на ищеца, при липса на учредена и представителна власт за това.

За установяване конкретния обем на представителна власт на пълномощника и евентуалното наличие на времеви ограничения в нейното упражняване, по делото е ангажирано като писмено доказателство Пълномощно с нотариална заверка на подписите рег. № 1833/18.04.2017 г. и нотариална заверка на съдържанието рег. № 1834/18.04.2017 г. на нотариус, с район на действие РС – Видно от неговото съдържание И. Ф. И. упълномощава със следните права:

- „Да ме представлява пред Нотариус, Службата по вписванията, ОС „Земеделие“, Данъчни, Общински и всички други държавни и общински органи, физически и юридически лица, да сключи договор, както и анекс към вече сключен договор за аренда/наем, на съ/собствения/ите ми/ни съ/наследствения/те поземлен/и имот/и с ЕООД, както следва: - имот № 011014, в землището на с. 3 категория, с площ 7,503 дка в местността „.....“; - имот № 051029, в землището на с. 5 категория, с площ 7,998 дка в местността „.....“

- „Да сключва договор за аренда за 5 (пет) год.“;

- „Да подаде от името ми/ни молба декларация за издаване на удостоверение за наследници на наследодателя/те ми/ни“;

- „Да прекратява вече сключени договори за аренда/наем с други арендатори/наематели“;

Съгласно пълномощното пълномощникът има право да договаря сам със себе си и от името на други лица, които също представлява по силата на чл. 38 ал. 1 от ЗЗД, както и да преупълномощава изцяло или с част от представените му права, други физически и юридически лица.

Ищецът по делото не твърди и не ангажира доказателства за неистинност на представеното пълномощно. Външно в последното не се установяват допълвания, зачерквания и други подобни. Нещо повече, по воля на страните то е с нотариална заверка на подписите и на съдържанието.

Пълномощното е изготвено и в изискуемата съгласно чл. 37 ЗЗД, вр. чл. 3 от Закона за арендата писмена форма за действителност.

По същество страните спорят относно действителната воля на упълномощителя, обективизирана в процесното пълномощно. Конкретно спорно помежду им е тълкуването на клаузите от него, касаещи какви по обем права упълномощителят е предоставил на своя пълномощник и за какъв срок.

Съгласно чл. 44 ЗЗД „Правилата относно договорите намират съответно приложение към едностранните волеизявления в случаите, в които законът допуска те да пораждат, изменят или прекратяват права и задължения.“

Съгласно трайната и безпротиворечива практика на ВКС задължение на съда е винаги когато счита, че определена договореност между страните, от която произтича задължение, чието изпълнение се твърди, е неясна, да извърши тълкуване на спорната клауза, тъй като дори и когато не е напълно определена, престацията може да бъде определима, чрез прилагане на този метод. Тълкуването съставлява способ за установяване на точния смисъл на поетите с договор задължения и се дефинира като подчинено, зависимо, производно мислене, което трябва да се съобразява със своя предмет и да съдейства за разкриване на съдържанието му, т. е. то винаги е дейност по установяване точния смисъл на предмета на тълкуване. Този способ е приложим във всички случаи, когато съдът констатира неясни, двусмислени уговорки, но също така съдът е длъжен да приложи тълкуване и когато, макар и разбираеми от външна страна, уговорките са предмет на спор между страните. Разпоредбата на чл. 20 ЗЗД изрично определя критериите, по които се осъществява тълкуването на договорите. От тези критерии се извежда, че **меродавна е изявената, а не предполагаема воля на страните, като смисълът на думите се установява в съответствие с общоприетото им значение**. Критериите, регламентирани от нормата на чл. 20 ЗЗД, са обективни, поради което разбирането на всяка от страните по договора за смисъла на договореното следва да се съобразява и отнася именно към обективизираната им воля, включително изведена и от тяхното поведение при изпълнението му, тъй като неизявената воля е правно ирелевантна.

При тълкуване на волята на упълномощителя съобразно чл. 44, вр. чл. 20 ЗЗД, обективизирана в следните части на процесното пълномощно: „...да сключи договор, **както и анекс към вече сключен договор за аренда/наем**, на съ/собствения/ите ми/ни съ/наследствения/те поземлен/и имот/и с **ЕООД**...“ и „**Да сключва договор за аренда за 5 (пет) год.**“, настоящият съдебен състав намира, че несъмнено изявената с него воля е за учредяване на представителна власт в полза на пълномощника за сключване както на договор за аренда, така и на анекс към него. При съвкупното тълкуване на тези текстове на пълномощното съдът не установява смислово несъответствие помежду им, както и не установява времево ограничение в пълномощията на пълномощника, вкл. не установява правата му по пълномощното да се изчерпват със сключване на договор за аренда за срок от 5 години, респ. с извършването на последното правата му по пълномощното да отпаднат. От друга страна, съдът счита за противоречиви твърденията на ищеца в настоящия процес и обективизираната от него воля в оспореното пълномощно, доколкото в сезиращата съда искова молба той поддържа, че волята му е била да учреди представителна власт в полза на Ренета Димитрова за сключване на договор за аренда за срок само за 5 години, а същевременно видно от съставеното в писмена форма с нотариална заверка на подписите и съдържанието пълномощно е, че той е изразил ясно волята си да предостави права на пълномощника „...да сключи договор, **както и анекс към вече сключен договор за аренда/наем**“. Както се посочи по-горе, критериите, регламентирани от чл. 20 ЗЗД, са обективни, като меродавна е изявената, а не предполагаема воля на страните, а смисълът на думите се установява в съответствие с общоприетото им значение. В тази насока съобразявайки изричната воля на упълномощителя и съобразявайки нормата на чл. 4 от Закона за арендата в земеделието, регламентираща минимален срок на договора за аренда именно от 5 стопански години, настоящият състав на СРС намира, че ясно и недвусмислено е упълномощителното изявление на И. Ф. И. в процесното пълномощно да учреди представителна власт в полза на пълномощника Ренета Димитрова за сключване на договор за аренда за срок от 5 стопански години, както и на анекс към него. При тези изводи съдът намира за неоснователни доводите на ищеца за липса на упълномощаване от негова страна към третото неучастващо по делото лице –.....а сключването на Анекс № 195/03.02.2022 г. към Договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – гр. под № 38/05.06.2017 г., вх. рег. № 4691, том 6, което налага извод, че оспорената сделка не е недействителна на основание чл. 42, ал. 2 ЗЗД.

При горните мотиви, съдът намира, че оспорената сделка е сключена от лице с надлежна представителна власт, поради което искът с правно основание чл. 42, ал. 2 ЗЗД е неоснователен и следва да се отхвърли.

Относно разноските

При този изход на делото право на разноски има ответникът. В случая, последният претендира присъждане на разноски в размер на 700,00 лева – платен адвокатски хонорар по договор за правна защита и съдействие от 06.11.2023 г., в който се съдържа отбелязване за плащане на сумата в брой, т. е. има характер на разписка за извършеното плащане. Искането е основателно и следва да се уважи.

Мотивиран от горното, Софийски районен съд, I Гражданско отделение, 29 състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от **И. Ф. И., ЕГН *******, с адрес: гр., ул., срещу **ЕООД, ЕИК** със седалище и адрес на управление: гр., **иск с правно основание чл. 42, ал. 2 ЗЗД за прогласяване недействителността на Анекс № 195/03.02.2022 г.**, вписан в Служба по вписванията – гр. като Акт № 179, том 1, дело № 381/2022 г., към Договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – гр. под № 38/05.06.2017 г., вх. рег. № 4691, том 6, поради липса на учредена от И. Ф. И. представителна власт в полза на, сключила от негово име договора.

ОСЪЖДА И. Ф. И., ЕГН *****, с адрес: гр., ул. „.....“, да заплати на **ЕООД, ЕИК**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „.....“, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата в размер на **700,00 лева** – сторени разноски в производството по гр. д. № 19438/2023 г. по описа на СРС, 29 състав.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Софийски градски съд

в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____