

РЕШЕНИЕ

№ 1500

гр. Русе, 29.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, XI ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Тихомира Г. Казасова

при участието на секретаря Станка Ст. Иванова
като разгледа докладваното от Тихомира Г. Казасова Гражданско дело № 20224520102552 по описа за 2022 година

Адв.К. – пълномощник на „Тиарра Агро“ ЕООД заявява, че на 21.07.2020г. представляваното от нея дружество сключило с И. Д. П. договор за наем, по силата на който ответникът предоставил на дружеството за временно и възмездно ползване поземлен имот 043001, с площ 36.301 дка, трета категория, в местността „Дюс Куру“, землището на село П., община Две могили, при цена за декар 50 лева годишно. В изпълнение на задълженията си, произтичащи от контракта, на 04.10.2021г., наемателят заплатил на наемодателя по банков път сумата 1815.05 лева – наем за стопанската 2020/2021г.

В края на м.март 2022г. И.Т. поискал от „Тиарра Агро“ ЕООД да му плати за същата стопанска година наем. Легитимирал се като собственик на 20.421 дка идеални части от поземления имот с: нотариален акт за дарение на недвижим имот №48, том 8, рег.№10606, дело №1092/30.12.2021г.; нотариален акт за продажба на недвижим имот №49, том 8, рег. №10611, дело №1093/30.12.2021г.; нотариален акт за продажба на недвижим имот №17, том 1, рег.№240, дело №9/14.01.2022г.; нотариален акт за продажба на недвижим имот №47, том 1, рег.№495, дело №26/21.01.2022г.; нотариален акт за продажба на недвижим имот №53, том 1, рег.№569, дело №30/25.01.2022г.; пълномощно; нотариален акт за продажба на недвижим имот №95, том 1, рег.№848, дело №56/04.02.2022г. Нотариалните актове съдържали декларации от прехвърлителите, че не са получили наемно плащане за стопанската година и предоставят на купувача И.Т. правото да го получи. На 23.03.2022г. ищецът заплатил на И.Т. наем за процесната стопанска година в размер на 1000 лева.

С оглед изменението на чл.4а от ЗСПЗЗ, в сила от 22.05.2018г. счита, че ответникът не е сред лицата, легитимирани да сключват договор за наем на земеделски земи. Прави извод, че след като контрактът е нищожен, сключен в противоречие с посочената правна

норма, то И. П. следва да върне полученото по договора.

Въпреки проведените разговори, ответникът отказал да възстанови на дружеството получената наемна вноска за стопанската 2020/2021г.

Предвид изложеното, адв.К. моли съда да постанови решение, с което да осъди И. Д. П., ЕГН ***** да заплати на „Тиарра Агро“ ЕООД, ЕИК 201854824 със седалище и адрес на управление: гр.Русе, ул.“Отец Паисий“№7, вх.1, ет.2, представлявано от управителя И. С.В сумата 1815.05 лева – наемно плащане за стопанската 2020/2021г. поземлен имот 043001, с площ 36.301 дка, трета категория, в местността „Дюс Куру“, землището на село П., община Две могили, получено по нищожен договор за наем на земеделски земи, сключен на 21.07.2020г.

В срока по чл.131 от ГПК ответникът И. Д. П. е депозирал отговор на исковата молба, в който излага доводи досежно неоснователността на ищцовите претенции.

Твърди, че е получил сумата въз основа договора за наем. Приема за ирелевантен факта, че не е собственик на имота, след като с ищеца са постигнали съгласие относно съществените елементи от наемния договор.

Моли съда да отхвърли претенцията като неоснователна. Претендира разноски по делото.

Съобразявайки становищата на страните, ангажираните в хода на производството доказателства по вътрешно убеждение и приложимия закон, съдът прие за установено от фактическа страна, следното:

На 21.07.2020г. между „Тиарра Агро“ ЕООД и И. Д. П. е сключен договор за наем, по силата на който ответникът предоставил на дружеството за временно и възмездно ползване поземлен имот 043001, с площ 36.301 дка, трета категория, в местността „Дюс Куру“, землището на село П., община Две могили, при цена за декар 50 лева годишно. В изпълнение на задълженията си, произтичащи от контракта, на 04.10.2021г., наемателят заплатил на наемодателя по банков път сумата 1815.05 лева – наем за стопанската 2020/2021г.

В периода 30.12.2021г. – 04.02.2022г., въз основа сделки, обективирани в: нотариален акт за дарение на недвижим имот №48, том 8, рег.№10606, дело №1092/30.12.2021г.; нотариален акт за продажба на недвижим имот №49, том 8, рег.№10611, дело №1093/30.12.2021г.; нотариален акт за продажба на недвижим имот №17, том 1, рег.№240, дело №9/14.01.2022г.; нотариален акт за продажба на недвижим имот №47, том 1, рег.№495, дело №26/21.01.2022г.; нотариален акт за продажба на недвижим имот №53, том 1, рег. №569, дело №30/25.01.2022г.; нотариален акт за продажба на недвижим имот №95, том 1, рег.№848, дело №56/04.02.2022г., И.Т.Т. придобил 20.421 дка от поземления имот. В НА №49 се сочи, че наема за стопанската 2021 – 2022г. ще бъде заплатен на купувача – И.Т.; в НА №17, НА №47, НА №53 и НА №95 е указано, че наемът за всички минали стопански години, дължим за следните идеални части от имота: 5/48 (3.78дка), 1/12 (3.03дка), 1/8 (4.54дка), 1/8 (4.54дка) идеални части ще бъде заплатен на купувача И.Т..

На 28.03.2022г. ищецът превел по банков път на И.Т. 1000 лева – наемно плащане за имот 57488.43.1 с.П. за стопанската 2020/2021г.

От приложеното към исковата молба удостоверение с изх.№80/22.12.2021г. по описа на Община Две могили е видно, че ответникът не попада в кръга наследници на П.К.К., на които е възстановено правото на собственост върху процесния имот.

Установената фактическа обстановка налага следните правни изводи:

Предвид изложените в исковата молба обстоятелства и формулиран петитум, съдът приема, че е сезиран с претенция намираща правното си основание в нормата на чл.55, ал.1 ЗЗД.

Облигационноправната уредба на неоснователното обогатяване са съдържа в разпоредбите на чл.55 – чл.59 ЗЗД. В основата на неоснователното обогатяване стои принципът на справедливостта, който препятства разместването на имущество при липса на признато от закона основание.

Първият фактически състав на чл.55, ал.1, т.1 ЗЗД изисква предаване, съответно получаване, на нещо при начална липса на основание, т.е. когато още при самото получаване липсва основание за преминаване на блага от имуществото на едно лице в патримониума на друго. Начална липса на основание е налице в случаите, когато е получено нещо въз основа нищожен акт. (Постановление №1/28.05.1979г., Пленум на ВС).

Предявеният осъдителен иск е обоснован с твърдения, че претендираната сума е платена по нищожен договор за наем на земеделски земи. Ищецът счита, че след като ответникът не е сред лицата, визирани в чл.4а, ал.1 от ЗСПЗЗ (в сила от 22.05.2018г.), които са легитимирани да сключват договор за наем, сделката е нищожна.

Посочената правна норма визира кръга от лицата, имащи право да отдадат под наем земеделска земя – собственика, съсобственик/съсобственици и лица, имащи право да ползват или управляват земята, предоставено от собственика, както и техни пълномощници. Наемодател може да бъде този, който би могъл противопоставимо на собственика да предаде фактическата власт върху вещта на наемателя. Наемодател би могъл да бъде както самия собственик, съответно съсобственик, така и титуляр на ограничено вещно право на ползване, както и наемател, арендатор и пр. Обратно, лице, което няма никакви вещни или облигационни права да владее, ползва или поне да държи вещта, какъвто е случая, не може да я отдаде под наем. Това, обаче, не рефлектира върху действителността на облигационната връзка с наемателя и не прави договора за наем нищожен. Такъв договор не поражда действие за собственика, също както и договорът за продажба на чужда вещ. Като сделка между трети лица, договорът за наем нито вреди, нито ползва собственика, а непротипоставимостта единствено прави ползването на имотите без основание и поражда произтичащите от това права за собственика.

Законът не определя какви са правните последици при нарушаване изискванията към лицата, които могат да сключват наемен договор и по-специално дали сключените в отклонение на чл.4а ЗСПЗЗ договори за наем биха били нищожни на основание чл.26, ал.1 ЗЗД като противоречащи на императивни правни разпоредби, или отношенията ще се уреждат на плоскостта на противопоставимостта спрямо собственика/съсобствениците.

Обстоятелството, че чл.4а, ал.1 ЗСПЗЗ съдържа изброяване на категориите лица, които могат да бъдат наемодатели, сред които И. П. не е, не води само заради това до извод,

че отдаването под наем на чужда земеделска земя е нищожно на основание чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД. Соченото от ищеца основание за нищожност предполага противоречие с императивна правна норма, т.е. такава, установена в обществен интерес и при нарушаването на която следват последици, противни на закона. За да бъде такава, чл.4а, ал.1 ЗСПЗЗ трябва да установява забрана за сключване на договор за наем от лица, извън изброените (така, както го прави например чл.185 ЗЗД). В случая ЗСПЗЗ предвижда единствено нерегистриране на договора в Общинската служба по земеделие (чл.37б, ал.5 ЗСПЗЗ), което не е от такъв порядък и не се намира в никакво отношение с валидността на облигационната връзка. Допълнителен аргумент в подкрепа на посоченото е и начинът, по който законодателят е преуредил отношенията по сключените преди влизане в сила на закона сделки в нарушение на чл.4а, ал.1 ЗСПЗЗ (§10 от ПЗР на ЗИДЗСПЗЗ) и най-вече последицата от липсата на потвърждение на договора (служебно заличаване на договорите за наем в Службата по вписванията и в Общинската служба по земеделие след изтичане на стопанската година), водеща само до липса на гласност на договора. Мотив за установяване на правилото в обществен интерес не може да се черпи и от възложената от чл.4б, ал.2 ЗСПЗЗ проверка на нотариуса, тъй като такава (за собственост) се извършва и в хода на нотариалното производство при разпореждане с недвижим имот, но ако имотът е чужд, сделката несъмнено не е нищожна. Следователно нарушението на чл.4а, ал.1 ЗСПЗЗ има последици, идентични с отдаването на каквато и да е чужда вещ под наем, а правилото има действие изключително в отношенията между страните по договора и собственика и нарушението му не може да обуслови нищожност поради противоречие със закона.

Изложеното води до извод, че не е налице съществен елемент от разпоредбата на чл.55, ал.1, т.1 ЗЗД – начална липса на основание за получаване на сумата и претенцията като неоснователна следва да бъде отхвърлена изцяло.

По разноските:

Предвид изхода на спора, в тежест на ищеца са направените от ответника разноски по делото. В случая се претендира възнаграждение за процесуално представителство. От приложения към исковата молба договор за правна защита и съдействие е видно, че услугите са предоставени безплатно. При осъществяване безплатна адвокатска защита, възнаграждението се присъжда със съдебното решение по реда на чл.38, ал.2 ЗА, в полза на адвоката. Съобразявайки фактическата и правна сложност на делото и извършените процесуални действия, съдът определя възнаграждение за процесуално представителство в размер на 300 лева, платимо от ищеца на адвокат З. П..

Мотивиран така, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ, като неоснователен, предявения от „Тиарра Агро“ ЕООД, ЕИК 201854824 със седалище и адрес на управление: гр.Русе, ул.“Отец Паисий“№7, вх.1, ет.2,

представлявано от управителя И. С.В срещу И. Д. П., ЕГН ***** иск за заплащане сумата 1815.05 лева – наемно плащане за стопанската 2020/2021г. поземлен имот 043001, с площ 36.301 дка, трета категория, в местността „Дюс Куру“, землището на село П., община Две могили, получено по нищожен договор за наем на земеделски земи, сключен на 21.07.2020г.

ОСЪЖДА „Тиарра Агро“ ЕООД, ЕИК 201854824 да заплати на адвокат З. Д. П. срещу И. Д. П., ЕГН ***** възнаграждение за процесуално представителство в размер на 300 лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Русенски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис от него на страните.

Съдия при Районен съд – Русе: _____