

РЕШЕНИЕ

№ 5

гр. Луковит, 16.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЛУКОВИТ в публично заседание на шестнадесети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ВЕНЦИСЛАВ СТ. ВЪЛЧЕВ**

при участието на секретаря **В.К.П.**
като разглежда докладваното от **ВЕНЦИСЛАВ СТ. ВЪЛЧЕВ** Гражданско дело
№ 20214320100170 по описа за 2021 година

Производството е образувано по повод подадена искова молба от **Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г.**, чрез адв. **М. М.** от САК, срещу **С. Б. И.** и **ЕТ „А.-И.П.“**.

С исковата молба е предявен иск за прогласяване на нищожността на договор за аренда в земеделието, с нотариална заверка на подписите от **Б.М.**, нотариус в РС-гр. Луковит, рег. № *** от НК, рег. № ***, том ***, акт 97, сключен между **С. Б. И.**, като арендодател, и **ЕТ „А.-И.П.“**, като арендатор, и Анекс към Договор за аренда с вх. рег. № ***, том ***, Акт *** от ***г., с нотариално заверени подписи от **Б.М.**, нотариус в район РС-гр. Луковит, рег. № *** от НК, рег. № 382, том I, акт 55, сключен между **С. Б. И.**, като арендодател и **ЕТ „А.-И.П.“**, като арендатор, поради противоречие с императивни правни норми, заобикаляне на закона, противоречие на добрите нрави и липса на съгласие за сключването им.

При условията на евентуалност е отправена молба до съда да постанови решение, с което да развали процесния договор за аренда в земеделието, поради забавяне на арендното плащане за периода от 01.10.2017 г. до 01.10.2020 г.

С исковата молба е предявен осъдителен иск срещу **С. Б. И.**, да заплати на тримата ищци общо сума от 3 063,94 лева, разпределена между ищите по начина описан в петитума на исковата молба.

При условията на евентуалност е отправена молба до съда да постанови решение, с което да осъди **ЕТ „А.-И.П.“**, да заплати на тримата ищци общо сума от 3 063,94 лева, разпределена между ищите по начина описан в петитума на исковата молба.

При условията на евентуалност е отправена молба до съда да постанови решение, с което да осъди ЕТ „А.-И.П.“, да заплати на тримата ищци общо сума от 1 225,56, разпределена между ищите по начина описан в петитума на исковата молба.

С исковата молба, при условията на кумулативност, е предявен осъдителен срещу С. Б. И. и ЕТ „А.-И.П.“ да предадат на тримата ищци владението на $\frac{3}{4}$ идеални части от недвижимите имоти предмет на спора.

Като писмени доказателства към исковата молба са приложени: 1. Удостоверение за наследници с изх. № 02-2619-1/ 17.06.2020 г.; 2. Решение № 18/ 01.06.1997 г.; 3. Решение № 18/ 01.06.1997 г.; 4. Скица на поземлен имот № 15-547612/ 26.06.2020 г.; 5. Удостоверение с изх. № 25-143990/ 26.06.2020 г.; 6. Скица на поземлен имот № 15-547831-26.06.2020 г.; 7. Удостоверение с изх. № 25-143991/ 26.06.2020 г.; 8. Скица на поземлен имот № 15-548551-26.06.2020 г.; 9. Удостоверение с изх. № 25-143902/ 26.06.2020 г.; 10. Скица на поземлен имот № 150548550-26.06.2020 г.; 11. Удостоверение с изх. № 25-143863/ 26.06.2020 г.; 12. Скица на поземлен имот № 15-547829-26.06.2020 г.; 13. Удостоверение с изх. № 25-143901/ 26.06.2020 г.; 14. Нотариален акт за дарение на недвижим имот № ***, том VII, рег. № ***, дело № *** от *** г.; 15. Договор за аренда в земеделието от *** г.; 17. Анекс от 31.01.2017 година.

В рамките на едномесечния срок по 131 ГПК от страна на ответниците по делото не са постъпили отговори на исковата молба.

Съдът, след като се съобрази със становищата на страните и събраните по делото писмени и гласни доказателства прие за установено от **фактическа страна следното**:

Между страните не е налице спор, че от представеното Удостоверение за наследници с изх. № 02-2619-1/ 17.06.2020г., издадено от община Луковит се установява, че Н.М.Ц., роден на *** г. е починал на ***г. като е оставил следните наследници: Г. В. П., ЕГН *****, негова внучка, Н. В. Н., ЕГН *****, негов внук, Н. Х. Г., ЕГН *****, негов внук, Й.С.П.-Г., ЕГН *****, преживяла съпруга на Г.Х.Г., който се явява починал внук на Н.М.Ц., М.Г.Х. ЕГН *****, дъщеря на Г.Х.Г., който се явява починал внук на Н.М.Ц..

Между страните не е налице спор, че от представените, че съгласно Решение № 18/ 01.06.1997г. за възстановяване правото на собственост върху земеделски земи, съгласно плана за земеразделяне в землището на гр. Луковит, ЕКАТТЕ 44327, община Луковит, издадено от Общинска служба по земеделие гр. Луковит, на основание чл. 27 ППЗСПЗЗ и протокол № 00009/ 05.05.1992г. за определяне категориите на земеделските земи по преписка № 00332/ 11.09.1991г. от В.Н.М., е възстановено правото на собственост на наследниците на Н.М.Ц., съгласно плана за земеразделяне в землището на гр. Луковит, на следните имоти:

1. Нива от 8.336 дка /осем дка и триста тридесет и шест кв.м./, трета категория, местност „Мишек“, имот № *** по плана за земеразделяне, при граници /съседни/ имоти с номера: 067028, 067029, 335085, 067039 и 067031.

Съгласно Скица на поземлен имот № 15-547612-26.06.2020 г., същият представлява: Поземлен имот с идентификатор ***; гр. ***, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-89/29.09 2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.***г., с адрес на поземления имот: местност „Мишек“, площ: 8336 кв.м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 3; Предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: ***; Съсед: *****

2. Нива от 5.389 дка /пет дка и триста осемдесет и девет кв.м./, пета категория, местност „Будевец“, имот № *** по плана за земеразделяне, при граници /съсед/ имоти с номера: *****

Съгласно Скица на поземлен имот № 15-547831-26.06.2020 г. представлява: Поземлен имот с идентификатор ***; ***; По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.*** г., с адрес на поземления имот: местност „Будевец“, площ 5389 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 5; Предишен идентификатор: няма; Съсед: *****.

3. Нива от 5.880 дка /пет дка и осемстотин и осемдесет кв.м./, четвърта категория, местност „Мочура“, имот № *** по плана за земеразделяне, при граници /съсед/ имоти с номера: *****.

Съгласно Скица на поземлен имот № 15-548551-26.06.2020 г. представлява: Поземлен имот с идентификатор ***; гр. ***, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.*** г., с адрес на поземления имот: местност „Мочура“, с площ: 5880 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 4; Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: ***; Съсед: *****

Решението е влязло в законна сила на 15.06.1997 г.

Между страните не е налице спор, че съгласно Решение № 18/01.06.1997 г. за възстановяване правото на собственост на земеделски земи в съществуващи или възстановими в стари реални граници в землището на гр. Луковит, ЕКАТТЕ 44327, община Луковит, издадено от Общинска служба по земеделие гр. Луковит, на основание чл. 18ж, ал. 1 ППЗСПЗЗ, протокол по чл. 18е ППЗСПЗЗ, решение № 00009/ 05.05.1992г. по чл. 18ж, ал. 1 ППЗСПЗЗ, вр. с направените измервания на земята съгласно чл. 18ж, ал. 4 ППЗСПЗЗ в доказаните реално съществуващи /възстановими стари граници, е възстановено правото на собственост на наследниците на Н.М.Ц. в съществуващи /възстановими/ стари реални граници на следните имоти, както следва:

4. Нива от 7.100 дка /седем дка и сто кв.м./, трета категория, местност „Панега“, имот № *** по картата на землището.

Съгласно Скица на поземлен имот № 15-548550-26.06.2020 г. представлява: Поземлен имот с идентификатор ***; ***, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.*** г., с адрес на поземления имот: местност „Панега“, с площ 7099 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 3; Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: ***; Съсед: *****

5. Нива от 0.531 дка /нула дка и петстотин тридесет и един кв.м./, пета категория, местност „Балан“, имот № *** по картата на землището.

Съгласно Скица на поземлен имот № 15-547829-26.06.2020 г. представлява: Поземлен имот с идентификатор ***; гр. ***, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.*** г., с адрес на поземления имот: местност „Балан“, с площ: 531 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 5; Предишен идентификатор: няма; Номер по преходен план: ***; Съсед: ***.

Решението е влязло в законна сила на 15.06.1997 г.

Между страните не е налице спор, че съгласно Нотариален акт от 21.10.*** г. за дарение на недвижим имот № ***, том VII, рег. № ***, дело № *** от *** г., на нотариус Б.М., рег. № *** от НК, с район на действие РС-Луковит, Й.С.П.-Г. и Мария Г.а Х.а даряват на С. Б. И., ЕГН *****, действащ като ЕТ „С. И.“, ЕИК 106520368, който приема дарението, притежаваните от тях идеални части от недвижими имоти, находящи се в землището на ***, а именно:

1. 1/4 ид.ч. /една четвърт идеална част/ от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 4327.85.6 /четири, четири, три, две, седем, точка, осем, пет, точка, шест/ по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. Луковит, общ. Луковит, област Ловеч, одобрени със Заповед № РД 18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на поземления имот: местност Панега, с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Нива, цялата с площ от 7099 /седем хиляди деветдесет и девет квадратни метра/ кв.м., стар идентификатор: няма, номер по предходен план: *** /***/, при граници и съсед на имота съгласно актуална скица: имот с идентификатори: № ***

2. 1/4 ид.ч. /една четвърт идеална част/ от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор *** /***/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ***, одобрени с със Заповед № РД 18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на поземления имот: местност Балан;

трайно предназначение на територията; Земеделска; начин на трайно ползване: Нива; цялата с площ 531 кв.м. /петстотин тридесет и един квадратни метра/; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: *** /***/; при граници и съседи на имота съгласно актуална скица имоти с идентификатори: № ***

3. 1/4 ид.ч. /една четвърт идеална част/ от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор: *** /***/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ***, одобрени със Заповед № РД 18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; последно изменение: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: местност Мишек, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, цялата с площ от 8336 кв.м. /осем хиляди триста тридесет и шест квадратни метра/; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: *** /***/; при граници и съседи на имота съгласно актуална скица: имоти с идентификатори: № ***

4. 1/4 ид.ч. /една четвърт идеална част/ от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор *** /***/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ***, одобрени със Заповед № РД 18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; последно изменение: няма издадена заповед за изменение в КККР; с адрес на поземления имот: местност Будевец, трайно предназначение на територията: Земеделска; начин на трайно ползване: Нива; цялата с площ от 5389 /пет хиляди триста осемдесет и девет/ кв.м.; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: *** /***/; при граници и съседи на имота съгласно актуална скица: имот с идентификатори: № ***

5. 1/4 ид.ч. /една четвърт идеална част/ от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор: *** /ч***/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ***, одобрени със Заповед № РД 18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; последно изменение: няма издадена заповед за изменение в КККР; с адрес на поземлен имот: местност Мочура, трайно предназначение на територията: Земеделска; начин на трайно ползване: Нива; цялата с площ 5880 кв.м. /пет хиляди осемстотин и осемдесет квадратни метра/; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: *** /***/; при граници и съседи на имота съгласно актуална скица: имоти с идентификатори: № *****.

Между страните не е налице спор, че на *** г., между С. Б. И., ЕГН ***** /арендодател/ и ЕТ „А.-И.П.“, ЕИК *** /Арендатор/, е сключен Договор за аренда в земеделието, с нотариална заверка на подписите от Б.М., нотариус в РС-гр. Луковит, рег. № *** от НК, рег. № ***, том ***, акт 97, вписан в Служба по вписванията с вх. № ***/***г., рег. № ***, том ***.

От съдържанието на договора се установява, че арендодателят се задължава да предостави на арендатора за временно ползване за срок от 20 /двадесет/ стопански години следната своя земеделска земя, находяща се в землището на гр. Луковит, а именно: 1. Нива в местността „Панега“ от 7099 кв.м., имот № ***, при граници и съседи: *** 2. Нива в местността „Мишек“ от 8336 кв.м., имот № ***, при граници и съседи: 44327.67.28, 44327.67.31, 44327.67.39; 3. Нива в местността „Мочура“ от 5880 кв.м., имот № ***, при граници и съседи: 44327.217.36, 44327.217.25, 44327.217.37; 4. Нива в местността „Будевец“

от 5389 кв.м., имот № ***, при граници и съседни: 44327.206.92, 44327.206.71, 44327.206.77, 44327.206.76, 44326.206.73; 5. Нива в местността „Балан“ от 531 кв.м., имот № ***, при граници и съседни:***

Съгласно договора всяка стопанска година започва от първи октомври и завършва на същата дата през следващата календарна година. Първата стопанска година започва да тече на 01.10.2017г. В чл. 2 е уговорено, че за срока на договора страните договарят арендното плащане в размер на 20 /двадесет/ лева на декар. Рентата може се да изплаща в продукцията, която е равностойно количество на горепосочената сума или в пари. Изплащането на рентата в натура ще се извършва след добиване на съответната продукция, а изплащането в пари от 01 ноември до 30 март. Съгласно чл. 13, т. 5 от договора същият може да се прекрати с изтичането на уговорения срок, при неплащане на наема /арендата/ до 6 месеца след уговорения срок, при отчуждаване на имота за държавни или обществено нужди, по взаимно съгласие с нотариална заверка на подписите.

Между страните не е налице спор, че на 31.01.2017г., между С. Б. И., ЕГН *****, като арендодател, и ЕТ „А.-И.П.“, ЕИК ***, като арендатор, е сключен Анекс към Договор за аренда с вх. рег. № ***, том ***, Акт *** от ***г., с нотариално заверени подписи от Б.М., нотариус в район РС - Луковит, рег. № *** от НК, рег. № 382, том I, акт 55, вписан в Служба вписванията с вх. № 95 от 31.01.2017г., рег. № 54, том I. По силата на Анекса се продължава срокът на договора за аренда с вх. рег. № ***, том ***, акт № *** от ***г. на служба вписванията гр. Луковит, до 30.09.2058 г. по отношение на следните недвижими имоти: 1. Нива в местността „Панега“ от 7099 кв.м., имот № *** при граници и съседни: *** 2. Нива в местността „Мишек“ от 8336 кв.м., имот № *** при граници и съседни: 44327.67.28, 44327.67.31, 44327.67.39; 3. Нива в местността „Мочура“ от 5880 кв.м., имот № ***, при граници и съседни: 44327.217.36, 44327.217.25, 44327.217.37; 4. Нива в местността „Будевец“ от 5389 кв.м., имот № ***, при граници и съседни: 44327.206.92, 44327.206.71, 44327.206.77, 44327.206.76, 44326.206.73; 5. Нива в местността „Балан“ от 531 кв.м., имот № ***, при граници и съседни: ***

От заключението по допуснатата съдебно-икономическа експертиза, неоспорено от страните, се установява, че средният размер на арендните плащания за декар в землището на гр. Луковит за стопанската 2017/2018 години е 34.00 лева. Средният размер на арендните плащания за декар в землището на гр. Луковит за стопанската 2018/2019 години е 33.00 лева. А средният размер на арендните плащания за декар в землището на гр. Луковит за стопанската 2019/2020 години е 32.00 лева.

Според заключението на вещото лице, поради по-добрите характеристики и голямото търсене на земеделска земя, на поземлен имот - земеделска земя с идентификатор *** в землището на гр. Луковит, местност „Мишек“, с площ 8 336 кв.м., с трайно ползване - нива, 3 категория, следва да се коригира средното рентно плащане за процесния период 2018 - 2020 г. на 40.00 лева. А на поземлен имот - земеделска земя с идентификатор *** в землището на гр. Луковит, местност „Панега“, с площ 7 099 кв.м., с трайно ползване - нива, 3 категория, следва да се коригира средното рентно плащане за процесния период 2018 -

2020 г. на 40.00 лева.

При така установеното от фактическа страна, съдът намира от правна страна следното:

По безспорен начин от представените доказателства се установи, че съгласно Решение № 18/01.06.1997 г. за възстановяване правото на собственост на земеделски земи в съществуващи или възстановими в стари реални граници в землището на гр. Луковит, че процесните пет броя поземлени имота са собственост на наследниците на Н.М.Ц., починал на ***г.

Установи се, че съгласно Нотариален акт от 21.10.*** г. за дарение на недвижим имот, част от наследниците Й.С.П.-Г. и М.Г.Х. са дарили на ответника С. Б. И., притежаваните от тях $\frac{1}{4}$ идеални части от петте недвижими имоти, находящи се в землището на ***.

Установи се от обсъдените доказателства, че процесните Договор за аренда в земеделието от *** г. и Анекс към Договор за аренда от 31.01.2017 г. са били сключени от съсобственик, притежател на $\frac{1}{4}$ идеални части от процесните имоти – С. Б. И..

Установи се, че ищците Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г. са съсобственици по наследство, заедно с ответника С. Б. И. на останалите идеални части от имотите, предмет на договора и последвалия анекс към него.

Установи се също така, че ответника С. Б. И., като арендодател, е предоставил на ответника ЕТ „А.-И.П.“, като арендатор, под аренда процесните пет броя земеделски имота – ниви, находящи се в землището на ***, при което за ищците Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г. е налице правен интерес от претендираната искова защита по чл. 26 ЗЗД, тъй като са съсобственици на наследствените имоти, предмет на правоотношението.

По предявения главен иск ищците Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г. претендират прогласяване нищожност на Договора за аренда в земеделието от *** г., и сключения Анекс към Договора за аренда от 31.01.2017 г., основание **чл. 26, ал. 1, предл. 1, 2 и 3 и ал. 2, пр. 2 от ЗЗД**, като излагат съображения, че ответниците са сключили процесните договор и анекс в противоречие на закона или го заобикалят, противоречат на добрите нрави и са сключени при липса на съгласие.

Съобразно фактическите обстоятелствата, наведени в исковата молба и заявеният петитум, исковата претенция на ищците, следва да се квалифицира като предявени обективно съединени искове за прогласяване на нищожността, на основание 124, ал. 1 от ГПК, чл. 26, ал. 1, предл. 1-во, 2-ро и 3-то и ал. 2, пр. 2 от ЗЗД.

Съгласно разпоредбите на чл. 124, ал. 1 от ГПК всеки може да предяви иск, за да възстанови правото си, когато то е нарушено, или за да установи съществуването или несъществуването на едно правно отношение или на едно право, когато има интерес от това.

По отношение на претенцията за нищожност на Договора за аренда в земеделието от *** г., и сключения Анекс към Договора за аренда от 31.01.2017 г. поради противоречие с

императивните правни норми, респ. за нищожност на договора и анекса поради противоречие на срока им с чл. 229, ал. 2 ЗЗД:

Обстоятелството, че арендодателят С. Б. И. не е изцяло носител на правото на собственост върху веща, предмет на договора, не дава основание да се направи извод, че договорът е сключен в противоречие на изискванията на закона. Съгласно разпоредбата на чл. 3, ал. 4 от Закона за аренда в земеделието /в редакцията преди изменението в ДВ, бр. 13/ 07.02.2017 г. и действала към датата на сключване на договора/, когато договорът за аренда е сключен само от някои от съсобствениците, то отношенията помежду им се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 ЗС. Следователно самият закон допуска договорът за аренда да бъде сключен не от всички, а от един или от някои от съсобствениците. Законът дори не допуска ограничение и не въвежда изискване, каква квота в съсобствеността следва да притежава лицето – арендодател.

Според ишците срокът на договора и анекса е уговорен в противоречие на чл. 229, ал. 2 от ЗЗД.

Съгласно разпоредбата на чл. 229, ал. 1 от ЗЗД договорът за наем не може да бъде сключван за повече от десет години, освен ако не е търговска сделка, а съгласно ал. 2 лицата, които могат да вършат само действия на обикновено управление не могат да сключват договор за наем за повече от три години.

Основното възражение на процесуалния представител на ответниците е в насока, че договорът не е нищожен, тъй като в случая договор следва да се счита като договор за аренда. Закона за арендата в земеделието е специален закон, уреждащ арендните отношения. В случая доколкото е сключен договор за аренда на земеделска земя и последвал анекс, с предмет земеделска земя, а не договор за наем на земеделска земя, следва да се прилагат общите разпоредби на ЗАЗ, а не ЗЗД относно наемните отношения.

В същата насока е и основното възражение на процесуалния представител на ответниците. Съдът споделя неговите доводи, че общата клауза на ЗЗД /уреждаща наемните отношения/ е ирелевантна спрямо арендното правоотношение, което се урежда по специалните правила на ЗАЗ съгласно принципа *lex specialis derogat legi generali*. Според чл. 4 от ЗАЗ минималният срок на договора за аренда е пет стопански години и по логиката на ишците винаги би противоречал на чл. 229, ал. 2 от ЗЗД. Всъщност ЗАЗ предвижда само минимален срок на договора за аренда без ограничение на максимален срок, тъй като по арг. от чл. 28, ал. 2 от ЗАЗ той може да бъде дори пожизнен.

Следователно срокът на арендното правоотношение не може да бъде определен в противоречие на закона, стига да надвишава 5 години, поради липса на императивно нормативно ограничение в тази насока. Ето защо уговорените от ответниците срокове за двете отделни арендни правоотношения по договора и анекса не са в противоречие на закона и това заявено основание за нищожност липсва по отношение на тях.

В подкрепа на горното следва да отбележи, че делението на сделките на разпоредителни и такива на обикновено управление се провежда в зависимост от правния

резултат, който се цели със съответната сделка.

Предвид изложеното, претенцията на ишците за нищожност на договора и анекса поради противоречие на срока им с чл. 229, ал. 2 ЗЗД следва да се остави без уважение, като неоснователна и недоказана.

По отношение на претенцията за нищожност на Договора за аренда в земеделието от * г., и сключения Анекс към Договора за аренда от 31.01.2017 г. поради заобикаляне на закона:**

Ишците обосновават теза за нищожност на сключения договор за аренда и последвалия анекс на основание чл. 26, ал. 1, пр. 2 ЗЗД като заобикалящ закона.

Според ишците анексът за продължаване срока на договора е сключен на 31.01.2017г., то ест седмица преди изменението на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ със ЗИД на ЗСПЗЗ (ДВ, бр. 13 от 2017 г., в сила от 7.02.2017 г.), като и договорът, и анексът са сключени от упълномощено лице, договарящо само със себе си при един и същ нотариус и с този анекс се цели заобикалянето на закона и увреждането на правото на собственост на останалите наследници.

Следва да се отбележи, че „заобикаляне на закона” е налице, когато с позволени средства се постига забранен от закона резултат. От значение е субективното отношение на страните по договора – те трябва осъзнават и да имат за цел преследвания забранен от закона резултат.

В случая са налице всички съществени елементи от фактическия състав на сключването на сделката между ответниците, тя е съобразена с конкретни правни разпоредби и затова поражда правно действие. Съгласно разпоредбата на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ /в редакцията преди изменението в ДВ, бр. 13/ 07.02.2017 г./, когато договорът за аренда е сключен само от някои от съсобствениците, то отношенията помежду им се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 ЗС. Следователно самият закон допуска договорът за аренда да бъде сключен не от всички, а от един или от някои от съсобствениците. Законът дори не допуска ограничение и не въвежда изискване каква квота в съсобствеността следва да притежава лицето – арендодател. Законът за аренда в земеделието е специален по отношение на Закона за собствеността. В този смисъл не е налице нарушение на чл.32, ал.2 ЗС, нито заобикаляне на тази разпоредба. Постигната цел е сключване на договор за аренда и тази цел не е забранена от закона.

Ето защо съдът не възприема като основателни и доводите на ишците за нищожност на сключения договор за аренда и последвалия го анекс, поради заобикаляне на закона.

По отношение на претенцията за нищожност на Договора за аренда в земеделието от * г., и сключения Анекс към Договора за аренда от 31.01.2017 г. поради противоречие с добрите нрави:**

Съгласно чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД, нищожни са договорите, които противоречат на добрите нрави. Обратната страна на тази повелителна норма се съдържа в разпоредбата на чл. 9 ЗЗД, в която „добрите нрави“ /морала/ са регламентирани като един от ограничителите

на свободата на договаряне на страните. Автономията на волята на страните да определят свободно съдържанието на договора е ограничена от разпоредбата на чл. 9 ЗЗД в две посоки: съдържанието на договора не може да противоречи на повелителни норми на закона, а в равна степен и на добрите нрави. Добрите нрави са морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тази на противоречието на договора със закона - чл. 26, ал. 1 ЗЗД. Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях. Един от тези принципи, е принципът на справедливостта и добросъвестността, който в гражданските и търговските правоотношения изисква да се закриля и защитава всеки признат от закона интерес. Въпросът дали поведението на конкретния правен субект съставлява действие, накърняващо „добрите нрави“, zlepоставящо чужди интереси с цел извличане на собствена изгода, следва да се преценява във всеки отделен случай въз основа на доводите на страните и събраните доказателства по конкретното дело.

В съдебната практика се приема, че противоречието с добрите нрави се свързва с нарушаване на морални, неписани норми на обществения живот от гледна точка на които морално недопустимо е сключеният договор да породи съответните правни последици. Липсата на еквивалентност в насрещните престации при двустранните договори се приема за противоречие с добрите нрави, доколкото те определят границата на свободата на договаряне по чл. 9 ЗЗД. Така в Решение № 277/ 26.01.2015 г., постановено по гр.д. № 1962/ 2014 г., III г.о., ВКС разяснява, че преценката дали нееквивалентността е значителна, съответно дали е налице основание за нищожност на сделката, следва да се извършва при съобразяване на преследваната от страните цел и обстоятелството свързана ли е тя с удовлетворяване на значим, допустим от закона интерес - в т. см. Решение № 153/ 24.07.2015 г. по гр.д. № 3014/ 2014 г. на ВКС, III г.о.).

Пак в практиката си ВКС въвежда по-конкретни критерии при определяне на еквивалентността на престациите, като приема, че не всяка нееквивалентност представлява нарушение на добрите нрави и е основание за нищожност, а само значителната и явна нееквивалентност, при която едната от насрещните престации е толкова незначителна, че има практически нулева стойност - в т.см. Решение № 24/ 09.02.*** г. по гр.д. № 2419/ 2015 г. на III г. о. на ГК на ВКС/. Според ВКС тези критерии са необходими, тъй като в противен случай преценката на съда би заменила волята на страните и би се накърнил принципът на свободата на договарянето, защото еквивалентността на престациите поначало се преценява от страните и се съобразява с техния правен интерес.

Друг критерий, възприет в съдебната практика е изключително голямата разлика в престациите. Така в Решение № 615/ 15.10.2010 г. на ВКС по гр.д. № 1208/ 2009 г. на III г. о. например е прието, че нищожност има поради дванадесет пъти по-ниската цена от пазарната, а в Решение № 119/ 22.03.2011 г. по гр.д. № 485/ 2010 г. на I г.о. на ВКС - при двадесет и осем пъти по-ниска цена. В последното решение се сочи още, че предвид каузалния характер на възмездните сделки при преценката на тяхната действителност,

следва да се съобразява не само съдържанието на уговорените насрещни престации, а съгласно чл. 20 ЗЗД следва да се вземе предвид целта, с която е сключена сделката от всяка страна, тъй като тази цел е свързана с удовлетворяване на допустим от закона интерес на страната.

В Решение № 24/ 09.02.*** г. по гр.д. № 2419/ 2015 г. на III г.о., ВКС приема, че когато престацията не е толкова незначителна, съдът може само да извършва преценка, дали не е налице сделка при явно неизгодни условия, сключена поради крайна нужда /унищожаемост по чл. 33 от ЗЗД/, ако такъв иск е предявен.

В случая за нееквивалентност и в тази връзка за действия на ответниците, злоупоставящи и накърняващи интересите на ишщите, не може да се говори.

В процесния договор за аренда от *** г., арендното плащане е уговорено в размер на 20 лева на декар за всяка стопанска година, като е определен и срок за издължаване в пари - от 01 ноември до 30 март /няма уточнение за коя година се отнася/.

При това положение дори не може да се говори за неяснота и неопределеност на арендното плащане или срока на изискуемост на същото. А с оглед цитираната съдебна практика и ангажираните доказателства, според съда не се доказва да е налице несъответствие, което да е явно значително, нито пък може да се приеме, че е налице нулева престация или явно незначителна насрещна престация.

В договора за аренда е налице клауза – III, 7, според която, за неуредените по този договор въпроси се решават по ЗАЗ. Тази клауза дава възможност и за индексация на арендното плащане. Съгласно чл. 16 от ЗАЗ всяко изменение на договора, независимо на промяна на кои обстоятелства се дължи, може да бъде поискано от всяка от страните по него. С оглед доказването, това искане следва да бъде направено писмено, а насрещната страна следва да отговори писмено в едномесечен срок на предложението за изменение. При непостигане на споразумение, страната, която е поискала изменението, може да предяви пред съда искане да вземе решение по въпроса - чл. 16, ал. 5 ЗАЗ, тоест в закона е налице изчерпателно уредена процедура по изменение на договор за аренда.

Не се споделят от съда и претенцията на ишщите за нищожност на договора за аренда и сключения към него анекс, поради твърде дългият уговорен срок на действие.

Процесните Договор за аренда на земеделска земя от ***г. и Анекса от 31.01.2017г. са сключени от ответника С. Б. И. в качеството на съсобственик, притежаващ идеални части от имотите, като арендодател, и ответникът ЕТ „А.-И.П.“, в качеството на арендатор, за срок от 42 стопански години, считано от ***г. до 30.09.2058г. Съгласно чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ, действащ към момента на сключване на договора, договорът за аренда може да бъде сключен само от някои от съсобствениците на земеделската земя, като отношенията помежду им се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността. Ето защо, обстоятелството, че сключилият договора като арендодател съсобственик притежава 1/4 ид.ч. от петте поземлени имота, не води до извод за нищожност на процесния договор, респ. и последвалия анекс.

По делото е установено, че арендаторът е плащал уговореното арендно плащане на дка в землището на гр. Луковит, поради което не може да се приеме, че е налице несъответствие, което да е явно значително и не може да се приеме, че е налице нулева престация.

Във връзка с позоваването на нищожност на договора за аренда поради твърде дългият уговорен срок на действие - 42 години, следва да се отбележи, че в чл. 4 от ЗАЗ законодателят е предвидил минимален срок на договора – 5 години, но не и максимален такъв, поради което следва да се приеме, че процесният договор не е нищожен на основание противоречие с добрите нрави. Всъщност ЗАЗ предвижда само минимален срок на договора за аренда без ограничение на максимален срок и по арг. от чл. 28, ал. 2 от ЗАЗ той може да бъде дори пожизнен.

Тук следва да се отбележи, че когато съсобственикът сключил договора за аренда не притежава повече от половината от общия земеделски имот, този договор не е противопоставим на всеки един от останалите съсобственици - заедно или поотделно, освен ако са го приели (решение № 12 от 1.03.2018 г. на ВКС по гр.д. № 1251/2017 г., II г.о)

По отношение на претенцията за нищожност на Договора за аренда в земеделието от * г., и сключения Анекс към Договора за аренда от 31.01.2017 г. поради липса на съгласие за сключването им от страна на ищците:**

Съгласно чл. 26, ал. 2, предл. 2 ЗЗД, нищожни са договорите, при които липсва съгласие.

Ищците обосновават теза за нищожност на сключения договор за аренда и анекса към него на основание чл. 26, ал. 2 ЗЗД, тъй като е налице липса на съгласие за сключването им.

Съдът намира претенцията за прогласяване нищожността на процесния договор за аренда на посоченото основание за неоснователна.

Процесните договор за аренда от *** г. и анекс от 31.01.2017 г. са сключени от ответниците при условията на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ в редакцията му от ДВ, бр. 13 от 2007г. Тази редакция на нормата позволява съсобствен земеделски имот да бъде арендуван от отделен съсобственик без съгласието на останалите съсобственици, като волята им е ирелевантна за валидното възникване на арендното правоотношение.

Ищците не са страна по процесния договор за аренда от *** г. и нямат облигационни отношения с арендатора според правилото на чл. 21 от ЗЗД. На следващо място, липса на съгласие /воля/ е налице, когато няма две насрещни, противоположни по съдържание волеизявления, ако те не се отнасят за един и същ предмет и други – тоест, при липса на съгласие, като порок на сделката, е налице хипотеза, при която от съдържанието на договорната връзка не може да се направи извод за съвпадение волите на страните по същественото ѝ съдържание. Видно от представения договор за аренда от 16.11.*** г., от същия не може да се направи извод в тази насока. Между лицата, сочени като страни по него - ответниците, е постигнато съгласие досежно обекта, предмет на договора и цената /размера на арендното плащане/, тоест досежно неговото съществено съдържание.

По отношение на арендуваните съсобствени имоти, ищците имат единствено правата по чл. 30, ал. 3 ЗС - да получат от сключилия договора съсобственик припадащите им се части от полученото от арендодателя арендно плащане – в т.с.м. Определение № 721/14.11.***г. на ВКС по гр.д. № 2901/ *** г., III г.о.

С оглед отхвърлянето на иска по чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД, съдът следва да разгледа предявеният евентуално иск за приемане за установено, че е налице основанието по чл. 28, ал. 2, вр. с ал. 1 ЗАЗ за разваляне на договор за аренда в земеделското и последващия анекс, сключен между ответниците - поради забавяне на арендното плащане за периода от 01.10.2017 г. до 01.10.2020 г.

Съгласно разпоредбата на чл. 28, ал. 1 ЗАЗ арендодателят може да развали договора поради забавяне на плащането на арендното плащане за повече от три месеца, а когато вноските са уговорени за периоди, по-кратки от една стопанска година, развалянето е допустимо при забава на плащането най-малко на две последователни вноски. Съгласно ал. 2 на същата разпоредба, развалянето на договор за аренда, сключен за срок по-дълъг от 10 години или пожизнено, става по съдебен ред.

Както беше посочено по-горе, договорът и анексът са сключени при условията на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ в редакцията му от ДВ, бр.13 от 2007 г., според която арендаторът дължи арендно плащане само на сключилия договора като арендодател съсобственик. Плащайки на съсобственика-арендодател, арендаторът плаща надлежно по договора и няма задължение към останалите съсобственици, които не са страна по него. Те имат единствено правата по чл. 30, ал. 3 от ЗС - да получат от сключилия договора съсобственик припадащите им се части от полученото от арендодателя арендно плащане.

В случая дължимата за периода от 01.10.2017 г. до 01.10.2020 г. рента е изцяло изплатена от ответника - арендатора ЕТ А.-И.П. на арендодателя С. Б. И., което се установява от представените по делото Разходни касови ордери /РКО/, както следва: РКО от 28.12.2018 г. за стопанската 2017/2018 г.; РКО от 27.12.2019 г. за стопанската 2018/2019 г. и РКО от 30.12.2020 г. за стопанската 2019/2020 г. Изплатената рента е съобразно обработваемата площ на арендуваните имоти съгл. чл. 2, ал. 4 от договора.

От посочените доказателства е видно, че твърдението на ищците за забавена рента за периода от 01.10.2017 г. до 01.10.2020 г. е фактически невярно. Арендаторът е изпълнил точно задължението да заплати рентата за този период, поради което липсва твърдяното от ищците основание по чл. 28, ал. 1 от ЗАЗ за разваляне на договора. Самите ищци като трети лица за арендното правоотношение нямат право, както да получава рента от арендатора, така и да внасят промени в договора и или да го прекратяват. Преобразуващото право да прекрати арендното правоотношение принадлежи единствено на сключилия го като арендодател С. Б. И., но не и на другите съсобственици.

Съдът определя като недоказани твърденията на ищците, че е налице забава в арендното плащане за периода от 01.10.2017 г. до 01.10.2020 г., както и не е налице плащане в натура. Недоказани са и твърденията им, че представените от ответниците разписки за

получени суми са антидатиращи.

Ето защо съдът приема като неоснователно искането на ишците за разваляне на процесиите договор и аренда на основание чл. 28, ал. 2, вр. с л. 1 от ЗАЗ - поради неплащане на арендното плащане за повече от две вноски.

По предявения негаторен иск с правно основание чл. 109 ЗС.

Искът с правна квалификация чл. 109 ЗС, т.н. негаторен иск (*actio negatoria* – отрицателен иск) е иск за собственост. В Закона за собствеността той е уреден като един от исковите за защита на правото на собственост наред с положителния ревандикационен иск (*vindicatio rei*) и конститутивния иск за определяне на граници (*actio funium regundorum*).

Съгласно разпоредбата на чл. 109 ЗС, собственикът може да иска своята вещ от всяко лице, което му пречи да упражнява своето право. Цитираната разпоредба осигурява на всеки собственик на определена вещ защита и преустановяване на действия от съсобственици и трети лица, които му пречат да реализира правото си на собственост в пълен обем.

С предявения иск ишците претендират да им бъде предадено от ответниците владението на 3/4 идеални части от процесиите имоти, арендувани с процесиите договор и анекс.

По делото липсва спор, а и от представените доказателства се установява, че процесиите имоти са съсобствени между страните при посочените в исковата молба квоти. Фактическа власт върху имотите се упражнява и от двамата ответници на основание аренден договор, сключен с един от съсобствениците на имотите.

В случая, не се доказва по никакъв начин, че ответниците пречат на ишците да реализират правата си по ползване на собствения им имот. И тук, относими са изложените по-горе мотиви. Ответникът С. Б. И. е носител на правото си на собственост върху част от поземлените имоти, от една страна, а от друга, между двамата ответника е налице валидно арендно правоотношение по договора и анекса.

Съдът споделя доводите на процесуалния представител на ишците, че този иск е логически и функционално обусловен от липсата на арендно правоотношение по договора и анекса поради нищожност или развалянето му, то ест от уважаването на иск № 1 или № 2. Процесиите договор и анекс не са нищожни, нито са налице законовите основания за развалянето им. Тези арендни правоотношения са валидно сключени и добросъвестно изпълнявани между страните, поради което ги обвързват със силата на закон съгласно чл. 20а от ЗЗД. При това положение арендните правоотношения на ответниците по договора и анекса продължават да са противопоставими на ишците и арендаторът ЕТ „А.-И.П.“ има право несмущавано да ползва арендуваните имоти за срока на тези валидни правни основания.

Ето защо искът на ишците за предаване на ползването на съсобствените им 3/4 ид. части от арендуваните имоти е неоснователен.

По предявения евентуално иск за осъждане на ответника С. Б. И., да заплати на

тримата ищци общо сума от 3 063.94 лева, разпределена между ищците по начина описан в петитума на исковата молба.

С този иск се претендира осъждане на ответника С. И. да заплати на всеки от тримата ищци по 1 021,31 лв. или общо 3 063.94 лв., представляваща обезщетение за ползване на процесните недвижими имоти за периода от 01.10.2017 г. до 01.10.2020 г.

От обстоятелствената част на исковата молба е видно, че претендираното обезщетение е изчислено на база 50 лв. на дка. Действително, съгласно чл. 3, ал. 4 ЗАЗ, вр. с чл. 30, ал. 3 от ЗС ищците имат право да претендират от съсобственика-арендодател полагащата им се част от получената от него рента съобразно притежаваните от тях по ¼ ид. част от арендуваните имоти.

По този иск възражението ни е свързано с размера на задължението на ответника С. И..

Според чл. 2, ал. 1 от договора, уговорената годишна рента е 20 лв. на дка., като същата не е изменяна по реда на чл. 16 от ЗАЗ.

Съгл. чл. 2, ал. 4 от договора обаче рента се изплаща само за обработваемата площ на арендуваните имоти, която за процесните стопански години е била 23.925 дка от общо арендуваните 27.235 дка, установена от Общинска служба „Земеделие“.

Дължимата на тази база годишна рента е 478.50 лв., която е изплатената от арендатора за стоп. 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г., видно от представите РКО от страна на ответниците. Същите представят доказателства за заплащана годишна рента от страна на ответника ЕТ „А.-И.П.“ в размер на 478.50 лв. а ищците като заинтересовани страни не оспориха истинността представените разписки за получените суми от ответника И..

Съобразно квотите на ищците в съсобствеността всеки от тях има право на 119.63 лв. годишна рента, представляваща ¼ от получаваната от ответника С. И. годишна рента от 478,50 лв. или общо по 358,89 лв. за всеки от ищците за стоп. 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г.

Искът е частично основателен за сумата от 358,89 лв., която всеки от тримата ищци, поотделно, следва да получи, която сума представлява припадащата им се по ¼ ид.ч. от платената от ответника ЕТ „А.-И.П.“ на ответника С. Б. И., съгласно договора за аренда, рента за стопанските 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г., и на основание чл. 3, ал. 4 ЗАЗ, вр. с чл. 30, ал. 3 от ЗС, като за разликата до предявения размер от 408,52 лв., искът следва да се отхвърли като неоснователен.

Съдът не възприема възражението на процесуалния представител на ответника С. И., че с цялостното си поведение ищците са поставили и продължават да поставят в невъзможност ответника С. Б. И. да плати полагащото им се обезщетение, че това поведение поставя самите тях в забава като кредитори, съгл. чл. 95 от ЗЗД, както и че забавата на кредитора освобождава длъжника от последиците на неговата забава.

По предявения евентуално иск за осъждане на ответника ЕТ „А.-И.П.“, да заплати на тримата ищци общо сума от 3 063.94 лева, разпределена между ищците по начина описан в петитума на исковата молба.

С този иск се претендира при условията на евентуалност да бъде осъден ответника ЕТ „А.-И.П.“, да заплати на тримата ищци общо сума от 3 063,94 лв., представляваща дължимата рента за стоп. 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г.

Искът е неоснователен поради следните аргументи:

Както беше посочено вече в изложението договорът и анексът са сключени при условията на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ /в редакцията му от ДВ, бр. 13 от 2007 г./, според която арендаторът дължи арендно плащане само на сключилия договора като арендодател съсобственик. Плащайки на съсобственика-арендодател, арендаторът плаща надлежно по договора и няма задължение към останалите съсобственици, които не са страна по него и следователно не са кредитори по това вземане. Техен длъжник е съсобственикът сключил договора като арендодател, който им дължи припадащата се част от получената рента съгл. чл. 30, ал. 3 от ЗС.

Съгласно чл. 2, ал. 1 от договора дължимата от арендатора годишна рента за процесиите стопанските 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г. е 20 лв./дка., като същата не е изменяна по реда на чл. 16 от ЗАЗ. Рентата за тези стопански години обаче е изплатена в цялост от арендатора на съсобственика-арендодател, което е удостоверено с представените по делото РКО от 28.12.2018 г., 2017/2018 г., и 30.12.2020 г.

При това положение ЕТ „А.-И.П.“ няма непогасени задължения за рента за стопанските 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г., поради което и насоченият срещу този ответник иск, е неоснователен.

С оглед частичното уважаване на осъдителния иск срещу ответника С. Б. И., следва да бъде отхвърлен и **предявеният евентуално иск за осъждане на ответника ЕТ „А.-И.П.“, да заплати на тримата ищци общо сума от 1 225.56 лева**, разпределена между ищите по начина описан в петитума на исковата молба. Изначало този иск е неоснователен по съображения изложени по отношение на горния иск предявен срещу този ответник при условията на евентуалност.

От ищите се претендират разноски съобразно представения списък по чл. 80 ГПК – 202.56 лв. внесена държавна такса, 300.00 лв. депозит за вещо лице и 1 500.00 адвокатско възнаграждение – или общо 2002.56 лева

Ищите са предявили три основни иска /два оценяеми и един вещен/, като частично е уважен осъдителният иск против ответника С. И.. С оглед изхода на делото и съгласно разпоредбата на чл. 78, ал. 1 от ГПК на ищите следва да се присъждат разноски в размер на 234.57 лева.

В представения от ответниците списък за разноските е направено разпределение на адвокатското възнаграждение по исковете. Посочено е, че общото получено възнаграждение е в размер на 1500 лева, конкретно за защита по осъдителен иск № 3 предявен срещу ответника С. И. посоченото възнаграждение е 100 лева.

С оглед изхода на делото и съгласно разпоредбата на чл. 78, ал. 3 от ГПК, ищите следва да бъдат осъдени да заплатят на ответниците направените разноски по делото в размер на 1435.12 лева за заплатен адвокатски хонорар.

На ищите В.М.М. и И.П.В. не следва да им се присъждат разноски, предвид изхода на спора.

Водим от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от Г. В. П., ЕГН *****, с адрес: *****, Н. В. Н., ЕГН *****, с адрес: ***** и Н. Х. Г., ЕГН *****, с адрес: гр. Луковит, ул. „Предел” № 43, адв. М. М. от САК, против С. Б. И., ЕГН *****, с адрес: гр. ***** и ЕТ „А.-И.П.“, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: ***, представлявано от И.Р.П., обективно съединени иски за **прогласяване на нищожността**, на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1-во, 2-ро и 3-то, вр. с ал. 26, ал. 2, предл. 2-ро от ЗЗД, като противоречащ и заобикалящ закона и накърняващ добрите нрави, сключени при липсата на съгласие и в нарушение на чл. 229, ал. 2 ЗЗД, на **Договор за аренда в земеделието** от *** г. вписан в Служба по вписванията с вх. № ***/***г., рег. № ***, том *** и **Анекс към Договор за аренда** от ***г., вписан в Служба по вписванията с вх. № 95 от 31.01.2017г., рег. № 54, том I, по силата на който ответника С. Б. И. е предоставил на ответника ЕТ „А.-И.П.“ за временно и възмездно ползване под аренда земеделски земи, находящи се в землището на ***, по отношение на: **поземлен имот с идентификатор *****; гр. ***, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-89/29.09 2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.***г., с адрес на поземления имот: местност „Мишек“, площ: 8336 кв.м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 3; Предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: ***; Съсед: ***** **поземлен имот с идентификатор *****; ***, По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.*** г., с адрес на поземления имот: местност „Будевец“, площ 5389 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 5; Предишен идентификатор: няма; Съсед: *****; **поземлен имот с идентификатор *****; гр. ***, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.*** г., с адрес на поземления имот: местност „Мочура“, с площ: 5880 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 4; Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: ***; Съсед: *****; **поземлен имот с идентификатор *****; ***, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.*** г., с адрес на поземления имот: местност „Панега“, с площ 7099 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 3; Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: ***; Съсед: ***** **поземлен имот с идентификатор *****; гр. ***, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.*** г., с адрес на поземления имот: местност „Балан“, с площ:

531 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска: Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 5; Предишен идентификатор: няма; Номер по преходен план: ***; Съсед: *** , като **неоснователни и недоказани**.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователни предявените иски, с правно основание чл. 28, ал. 2, вр. с ал. 1 от ЗАЗ от Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г., с горепосочените самоличности, срещу С. Б. И., с горепосочената самоличност, и ЕТ „А.-И.П.“ ЕИК ***, **за разваляне** на Договор за аренда в земеделското от *** г. вписан в Служба по вписванията с вх. № ***/***г., рег. № ***, том *** и Анекс към Договор за аренда от ***г., вписан в Служба по вписванията с вх. № 95 от 31.01.2017г., рег. № 54, том I, сключен между С. Б. И., като арендодател, и ЕТ „А.-И.П.“, като арендатор, поради забавяне на арендното плащане за периода 01.10.2017 г. до 01.10.2020 г., **както и за осъждане** на С. Б. И., като арендодател, и ЕТ „А.-И.П.“ на основание чл. 109 ЗС **да върнат владението**, респ. ползването на земята, обект на горепосочените Договор за аренда в земеделското и анекс към договора.

ОСЪЖДА С. Б. И., с горепосочената самоличност, **ДА ЗАПЛАТИ** на всеки един от тримата ищци Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г., с горепосочените самоличности, сумата от 358,89 /триста петдесет и осем лева и 89 ст./ лева, или общо сумата от 1 076.67 лева, представляваща получена, но не предадена на тях рента за стопанските 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г. съобразно притежаваните от тях дялове в съсобственост, в поземлените имоти обект на горепосочените Договор за аренда в земеделското и анекс към договора, като за разликата до предявения размер от 1 225.56 лева, **ОТХВЪРЛЯ** иска като недоказан.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен предявения иск от Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г., с горепосочените самоличности, **за осъждане** на ЕТ „А.-И.П.“ ЕИК ***, да заплати на тримата ищци общо сума от 3 063.94 лева, представляваща неизплатена рента за стопанските 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г. за ползването на земята обект на горепосочените Договор за аренда в земеделското и анекс към договора.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователни предявения иск от Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г., с горепосочените самоличности, **за осъждане** на ЕТ „А.-И.П.“ ЕИК ***, да заплати на тримата ищци общо сума от 1 225.56 лева, представляваща неизплатена рента за стопанските 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г. за ползването на земята обект на горепосочените Договор за аренда в земеделското и анекс към договора.

ОСЪЖДА Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г., с горепосочените самоличности, **да заплатят** на С. Б. И., с горепосочената самоличност, и ЕТ „А.-И.П.“ ЕИК ***, сумата 1435.12 /хиляда четиристотин тридесет и пет лева и 12 ст./ лева разноски по делото за заплатен адвокатски хонорар.

ОСЪЖДА С. Б. И., с горепосочената самоличност, и ЕТ „А.-И.П.“ ЕИК ***, с горепосочените самоличности, **да заплатят** на Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г., с горепосочените самоличности, сумата 234.57 /двеста тридесет и четири лева и 57 ст./ лева разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано в двуседмичен срок от съобщението пред
Окръжен съд - Ловеч.

Съдия при Районен съд – Луковит: _____