

РЕШЕНИЕ

№ 111

гр. Враца, 22.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВРАЦА, П-РИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и шести април 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 Виолета Цв. Вълкова
като разгледа докладваното от Евгения Г. Симеонова Въззивно гражданско
дело № 20231400500079 по описа за 2023 година

С Решение № 260008/23.05.2022 г., постановено по гр.д.№ 307/2021 г. от Районен съд-Козлодуй, е признато за установено по отношение на „Сортови семена-Вардим” ЕАД, ЕИК ***, представлявано от С. И. Д., и по отношение на И. И. М., ЕГН *****, П. И. Х., ЕГН *****, И. П. Ц., ЕГН *****, и С. Р. Б., ЕГН *****, че аренден договор с нотариална заверка на подписите рег.№ 10978/03.12.2009 г. по регистъра на нотариус В. М., рег.№ *** в НК и район на действие РС-Козлодуй, и вписан в Служба по вписванията при РС-Козлодуй, с вх.рег.№ 4572, № 234, том 10 от 09.12.2009 г., и сключеният анекс към същия договор с нотариална заверка на подписите, рег.№ 1395/27.02.2020 г. по регистъра на нотариус Е. К., рег.№ *** в НК и район на действие РС-Козлодуй, и вписан в Служба по вписванията при РС-Козлодуй с вх.рег.№ 540, акт № 24, том 2 от 28.02.2020 г., с предмет имоти с идентификатори 07116.89.35, 07116.204.21 и 07116.282.34, всички в землището на с.***, общ.Козлодуй, нямат действие за стопанските 2020/2021 г. до 2024/2025 години, а за същия период има действие договор за аренда за същите имоти, сключен между Я. Л. Б. и Л. Б. Й. с нотариална заверка на подписите рег.№ 300/30.01.2017 г. по регистъра на нотариус П. Ц., рег.№ *** НК, с район на действие РС-Враца, вписан в Служба по вписванията при РС-Козлодуй с вх.рег.№ 226, акт № 144, том 1 от 31.01.2017 г.

Със същия съдебен акт е отхвърлен като неоснователен и недоказан предявеният от ответницата И. И. М. инцидентен установителен иск за

обявяване нищожността на договора за аренда, сключен между Я. Л. Б. и Л. Б. Й. с нотариална заверка на подписите рег.№ 300/30.01.2017 г. по регистъра на нотариус П. Ц., рег.№ *** НК, с район на действие РС-Враца, вписан в Служба по вписванията при РС-Козлодуй с вх.рег.№ 226, акт № 144, том 1 от 31.01.2017 г., поради заобикаляне на закона, накърняване на добрите нрави и привидност.

С посоченото решение на основание чл.78, ал.3 ГПК са осъдени „Сортови семена-Вардим” ЕАД, И. И. М., П. И. Х., И. П. Ц. и С. Р. Б. да заплатят на Я. Л. Б. направените деловодни разноски в общ размер от 986.00 лв.

Против решението на РС-Козлодуй е подадена *въззивна жалба вх.№ 260432/17.06.2022 г.* от адв.С. Т., в качеството му на пълномощник на И. И. М.. В жалбата се поддържа, че решението е неправилно и незаконосъобразно като постановено в противоречие с материалния и процесуален закон.

Навеждат се доводи, че с оглед приетата от първоинстанционния съд теза, че е налице конкуренция между сключения от ищеца договор от 31.01.2017 г. и сключения между ответниците анекс от 28.02.2020 г. към договор за аренда от 09.12.2009 г., безспорно се налага изводът, че договорът от 09.12.2009 г. предхожда с почти 8 години договора на ищеца и не е с изтекъл срок. Според изложеното в жалбата, районният съд неправилно е тълкувал и приложил разпоредбата на чл.16 от Закона за аренда в земеделието /ЗАЗ/ вместо тази на чл.18 от същия закон. Посочва се, че ЗАЗ не забранява правото да бъдат продължени договорните отношения на лица, които са съсобственици на по-малко от 50% от дяловете, с оглед на което ОБПК-Козлодуй правилно и законосъобразно е отразила като валиден договора от 09.12.2009 г. и анекса към същия от 28.02.2020 г. Сочи се също, че първоинстанционният съд напълно незаконосъобразно е приел, че посоченото допълнително споразумение е нищожно, без да посочи кои законови разпоредби са нарушени при сключването му. Развиват се съображения, че разпоредбата на чл.3, ал.4 ЗАЗ е неприложима в настоящия спор, тъй като договорът е сключен преди приемането ѝ през м.05.2018 г. и законодателят не е предвидил, че всички договорни отношения, съществуващи към този момент, ще бъдат прекратявани по силата на закона. Прави се обобщение, че договорът от 09.12.2009 г. е валиден и до настоящия момент и обвързва всички съсобственици, вкл. и третото лице-помагач Л. Й., който е приел по банковата си сметка извършени от „Сортови семена-Вардим” ЕАД плащания от по 45 лв./дка за изтеклата стопанска година.

В жалбата се изразява несъгласие и с отхвърлянето на предявения инцидентен установителен иск за нищожност на договора от 31.01.2017 г. Навеждат се доводи, че по делото са събрани достатъчно доказателства, въз основа на които може да бъде направен извод за основателност на този иск. В подкрепа на това становище се посочва свързаността на договарящите лица и договорената арендна вноска от 20 лв./дка за целия срок на договора от 10 години при значително по-високи цени от 45 до 65 лв./дка за землището на с.***.

Въззивницата моли решението да бъде отменено и да ѝ бъдат присъдени направените разноски пред двете съдебни инстанции.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК е постъпил *отговор вх.№ 260467/09.07.2022 г.* от Я. Л. Б., чрез пълномощника му адв.М. С., в който се

оспорва въззивната жалба на И. И. М. като неоснователна.

Навеждат се доводи, че при разрешаване на спора кое от двете съглашения има предимство следва да се вземе предвид моментът на вписването, като предимство имат правата на този, чийто договор е вписан по-рано по аргумент на чл.37б, ал.6 ЗСПЗЗ. Излагат се съображения, че с оглед въведената в чл.16 ЗАЗ забрана за изменение на арендния договор в частта относно срока, следва да се приеме, че сключеният между ответниците анекс през 2019 г. не е изменение на договора от 2009 г., а е продължаване на арендния договор по смисъла на чл.18 ЗАЗ. Посочва се, че с оглед въведената форма за действителност и срок, в който трябва да стане продължаването на арендния договор, съдебната практика приема, че по своята правна същност юридическият факт на продължаването на арендния договор е приравнен на сключването на нов договор между същите страни. Сочи се също, че изискването за ново вписване на продължаването на договора предполага, че при наличие на конкуренция на права следва да се вземе предвид датата, на която е извършено това вписване, а не датата на вписване на първоначалния договор. Изтъква се, че в случая договорът на ищеца е вписан на 31.01.2017 г., а сключеният между ответниците анекс е вписан на 28.02.2020 г., поради което анексът не може да се противопостави на ищеца.

Според изложеното в отговора, към датата на сключване на анекса е действала разпоредбата чл.3, ал.4 ЗАЗ, според която договор за аренда, както и споразумение за неговото изменение или прекратяване може да се сключи със съсобственик, чиято собственост е повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот. Посочва се, че анексът между ответниците е сключен в противоречие с тази императивна правна норма, тъй като арендодателите-ответници притежават по-малко от 15 на сто от правото на собственост, поради което е нищожен на основание чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД.

Въззиваемият Я. Б. не споделя тезата за нищожност на сключения между него и Л. Б. договор за аренда, поради заобикаляне на закона и нарушаване на добрите нрави. Излагат се съображения, че договорът е сключен преди изменението на чл.3, ал.4 ЗАЗ, поради което към тази дата всеки от наследниците е имал законово право да сключи договор за аренда, без значение каква идеална част от съсобствеността притежава. Изтъква се, че средното арендно плащане за стопанската 2017/2018 г. за землището на с.*** е 42 лв./дка, т.е. над уговореното, но доста под твърдяното от ответниците арендно плащане от 60 лв./дка. Посочва се, че това плащане е договорено при друга икономическа обстановка, както и че същото подлежи на предоговаряне с допълнително споразумение спрямо пазарните цени за всяка стопанска година.

В отговора се посочва и това, че от представеното по делото банково извлечение е видно, че ответникът „Сортови семена-Вардим” ЕАД, в качеството си на арендатор, е заплатило за стопанската 2020/2021 г. по 45 лв./дка на страните по договора, сред които и въззивницата И. М., поради което тя неоснователно претендира плащане в размер на 60 лв./дка от друг арендатор.

Въззиваемият моли обжалваното решение да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно и претендира присъждане на разноски за въззивната инстанция.

Против първоинстанционния съдебен акт е постъпила и *въззивна*

жалба вх.№ 260470/05.07.2022 г. от „Сортови семена – Вардим” ЕАД, чрез пълномощника адв.Г. Г..

В жалбата се поддържа, че решението е неправилно, немотивирано и незаконосъобразно, постановено в нарушение на материалния закон и при съществени нарушения на съдопроизводствените правила.

На първо място в жалбата се навеждат доводи, че първоинстанционният съд е допуснал нарушение на разпоредбата на чл.236, ал.2 ГПК, тъй като не са изложени мотиви, в които да се съдържа преценка на доказателствата и фактически констатации. Твърди се, че е допуснато и нарушение на чл.146, ал.2 ГПК, изразяващо се в непълен доклад и неуказване на страните за кои твърдени от тях факти и обстоятелства не сочат доказателства. Посочено е, че районният съд се е произнесъл по нищожност на правна сделка, която е от значение за решаване на спора, без да информира страните и да им даде възможност да изразят становище и да ангажират доказателства.

На следващо място в жалбата се развиват съображения, че от представените доказателства е видно, че между ответниците е сключен валиден аренден договор, съобразен с действалите към този момент разпоредби на ЗАЗ, които са давали възможност на всеки от наследниците да сключи аренден договор за цялата наследствена земя. Посочва се, че съгласно разпоредбата на чл.3, ал.4 ЗАЗ, когато договърът е сключен само от някой от съсобствениците, отношенията помежду им се уреждат съгласно чл.30, ал.3 ЗС. В случая договърът е сключен само от един от съсобствениците, но при спазване на изискуемата от закона форма, поради което е действителен и поражда действие и по отношение на останалите съсобственици. Посочва се, че с всеки от последващите анекси договърът е продължен при условията на чл.18 ЗАЗ, като с последния анекс срокът на договора е удължен до 01.10.2025 г.

Навеждат се доводи, че с измененията на ЗАЗ, обн.ДВ бр.13/07.02.2017 г., е отменена разпоредбата на ал.5 на чл.3 от същия закон, от която Я. Б. се опитва да черпи права, както и че в обжалваното съдебно решение районният съд се е позовал на несъществуваща правна норма.

В жалбата се изразява становище, че първоинстанционният съд неправилно е приел за неоснователно приетото за разглеждане възражение, че договърът за аренда от 31.01.2017 г. е нищожен на основание чл.26, ал.1 ЗЗД, поради заобикаляне на закона. Навеждат се доводи, че договърът е сключен към дата, когато всеки от наследниците може да сключи самостоятелно договор за аренда, но действието на този договор е от стопанската 2020/2021 г., когато е налице разпоредбата на чл.3, ал.4 ЗАЗ, според която такъв договор може да се сключи със собственик или съсобственик, чиито права са повече от 50 на сто от идеалните части от съсобствения имот. Посочва се, че съсобственикът Л. Й. притежава 1/8 ид.ч. от процесните имоти, поради което договърът от 31.01.2017 г. е нищожен, поради заобикаляне на закона.

Изразява се несъгласие и с мотивите на районния съд, че е неоснователно възражението, че договърът за аренда от 31.01.2017 г. не е нищожен, поради противоречие с добрите нрави. Навеждат се доводи, че договор, сключен при нееквивалентност на престациите, е нищожен на посоченото основание. Посочва се, че средното арендно плащане за земеделски земи в землището на с.*** е в размер на повече от 60 лв./дка, а

договорът е сключен при арендна цена от 20 лв./дка за 10-годишен период, с оглед на което безспорно е налице нееквивалентност на престациите.

Въззивникът моли обжалваното решение да бъде отменено, да бъде отхвърлен предявения иск и да му бъдат присъдени направените разноски по делото.

Извън срока по чл.263, ал.1 ГПК е постъпил *отговор вх.№ 260594/03.10.2022 г.* от Я. Л. Б., чрез пълномощника му адв.М. С. /въззивната жалба е връчена на адв.М. С., в качеството му на процесуален представител на Я. Л. Б., на 09.09.2022 г., а отговорът е депозиран в КРС на 03.10.2022 г/. В отговора се излагат напълно идентични съображения, както в първоначално подадения отговор против жалбата на И. М..

Въззивните жалби са процесуално допустими като подадени от надлежна страна, в срока по чл.259, ал.1 ГПК и срещу обжалваем съдебен акт.

След извършена на основание чл.269, ал.1 ГПК служебна проверка, настоящият съдебен състав констатира, че обжалваният съдебен акт е валиден и допустим.

За да се произнесе по правилността на решението, въззивният съд взе предвид следното:

Районен съд-Козлодуй е сезиран от Я. Л. Р. с иск с правно основание чл.124, ал.1 ГПК за признаване за установено по отношение на „Сортови семена-Вардим” ЕАД, И. И. М., П. И. Х., И. П. Ц. и С. Р. Б., че аренден договор, сключен с нотариална заверка на подписите рег.№ 10978/03.12.2009 г. по регистъра на нотариус В. М., с рег.№ *** и район на действие РС-Козлодуй, и вписан в Служба по вписванията при РС-Козлодуй с вх.рег.№ 4572, № 234, том 10 от 09.12.2009 г. и сключеният към него между ответниците анекс с нотариална заверка на подписите рег.№ 1395/27.02.2020 г. по регистъра на нотариус Е. К.а, рег.№ *** с район на действие РС-Козлодуй, и вписан в Служба по вписванията при РС-Козлодуй с вх.рег.№ 540, акт № 24, том 2 от 28.02.2020 г. с предмет имоти с идентификатори 07116.89.35, 07116.204.21 и 07116.282.34 в землището на с.***, общ.Козлодуй, нямат действие за стопанските 2020/2021 г. – 2024/2025 г., а има действие договора за аренда на същите имоти, сключен между ищеца и Л. Б. Й. с нотариална заверка на подписите рег.№ 300/30.01.2017 г. по регистъра на нотариус П. Ц., рег.№ *** и район на действие РС-Враца и вписан в Служба по вписванията при РС-Враца с вх.рег.№ 226, акт № 144, том 1 от 31.01.2017 г.

В исковата молба се твърди, че на 15.10.2009 г. между И. Н. И. и Ц. Ц. Ц., в качеството на наследници на Р. Н. и Ц. Н., от една страна като арендодатели, и ответника „Сортови семена – Вардим” ЕАД, от друга страна като арендатор, е сключен аренден договор по отношение на посочените земеделски имоти за срок от пет стопански години, считано от стопанската 2009/2010 г. до стопанската 2013/2014 г. Посочва се, че впоследствие на 23.05.2013 г. между И. Н. И. и „Сортови семена-Вардим” ЕАД е сключен анекс към този договор, с който е удължен срока му за три години, а на 20.12.2014 г. е сключен нов анекс, с който е удължен срока на договора за още три години – до 01.10.2020 г.

Сочи се също, че на 30.01.2017 г. между ищеца Я. Л. Б., в качеството на арендатор, е сключен с друг от съсобствениците – Л. Б. Й., като арендодател,

договор за аренда, по силата на който същите имоти са отдадени под аренда за срок от десет стопански години, считано от 01.10.2020 г. до 30.09.2030 г. Твърди се, че впоследствие ответниците, въпреки този аренден договор, вписан на 31.01.2017 г., са сключили анекс към договора за аренда от 2009 г., с който са удължили срока на договора за пет години, считано от изтичане на първоначално договорения срок, т.е. до края на стопанската 2024/2025 г.

Според ищеца при разрешаването на спора кое от двете съглашения има предимство следва да се вземе предвид момента на вписването, като в настоящия случай сключеният от ищеца договор е вписан на 31.01.2017 г., а сключения между ответниците анекс е вписан на 28.02.2020 г., поради което не може да бъде противопоставен на ищеца. Навеждат се и доводи, че сключеният между ответниците анекс е нищожен на основание чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД, поради противоречие с действалата към момента на сключването му императивна норма на чл.3, ал.4 ЗАЗ, тъй като арендодателите – ответници притежават общо по-малко от 15 на сто от правото на собственост върху имотите.

В срока по чл.131 ГПК е подаден отговор от ответника „Сортови семена-Вардим” ЕАД, с който се оспорва основателността на предявения иск. Навеждат се доводи, че арендният договор от 2009 г. е съобразен напълно с разпоредбите на ЗАЗ, действали към момента на сключването му, и по-конкретно с чл.3, ал.4 от същия закон, която е давала възможност договорът за аренда да бъде сключен само с един или няколко от собствениците на земеделската земя, а отношенията с останалите съсобственици се уреждат съгласно чл.30, ал.3 ЗС. Развиват се съображения, че със сключените анекси е постигнато продължаване на срока на първоначално подписания договор в условията на чл.18 ЗАЗ, като последният анекс е сключен преди да е изтекъл срока по договора и с него е удължено действието на договора до 01.10.2025 г. Изтъква се, че ищецът се опитва да черпи права от разпоредбата на чл.3, ал.5 ЗАЗ, която обаче е отменена с измененията, обнародвани в ДВ бр.13/07.02.2017 г.

В отговора се правят възражения за нищожност на сключения от ищеца договор за аренда, поради заобикаляне на закона и противоречие с добрите нрави. В подкрепа на тези възражения се излагат съображения, че договорът е сключен на 31.01.2017 г., когато всеки от наследниците може да сключи договор за аренда, но действието на договора е от 01.10.2020 г. Твърди се също, че е налице явна нееквивалентност на престациите, тъй като е договорено арендно плащане от 20 лв. на декар, която е в пъти по-ниска от средната пазарна арендна цена за земите в землището на с.***.

В срока по чл.131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответницата С. Р. Б., която оспорва предявения иск с напълно идентични съображения.

В законоустановения срок е постъпил отговор и от ответницата И. М., която също оспорва основателността на предявения иск и предявява инцидентен установителен иск за нищожност на сключения от ищеца договор за аренда, поради заобикаляне на закона, накърняване на добрите нрави и привидност.

Постъпил е отговор и от ответницата И. П. Ц., която също оспорва основателността на предявения иск.

В първоинстанционното производство са събрани писмени

доказателства и е изслушана съдебно-техническа експертиза.

След като обсъди събраните доказателства, поотделно и в тяхната пълнота, във връзка с наведените от страните доводи, настоящия съдебен състав приема за установено от фактическа страна следното:

Между страните не се спори, а и от приложените писмени доказателства се установява, че с Решение № 662/09.07.1993 г. на ОСЗ – Козлодуй е възстановено правото на собственост на Р. Н. и Ц. Н. върху нива от 10.127 дка, м. „Турски дол“, представляваща имот № 204021 по картата на землището на с.***, общ.Козлодуй, а с Решение № 990/07.10.1994 г. е възстановено правото на собственост на Р. Н. и Ц. Н. върху нива от 21.648 дка, местност „Пасището“, представляваща имот № 089035 по плана за земеразделяне на землището на с.***, общ.Козлодуй, и нива от 5.200 дка, местност „Лъката“, представляваща имот № 282034 по плана на земеразделяне на землището на с.***, общ.Козлодуй. От представените скици на имотите се установява, че по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-21/16.01.2019 г. първият имот е с идентификатор 07116.204.21, вторият – с идентификатор 07116.89.35, а третият – с идентификатор – 07116.282.34.

От представените удостоверение за наследници изх.№ Б-100-08-147/17.08.2020 г. и удостоверение за наследници изх.№ Б-100-08-243/11.10.2021 г., издадени от Кметство с.***, се установява, че ответниците И. И. М., П. И. Х., И. П. Ц. и С. Р. Б. са наследници на Ц. Н. Н. и Р. С. Н..

От представените договор за продажба на наследствени права от 27.12.2016 г., нотариален акт № 156/2016 г. и нотариален акт № 157/2016 г. на нотариус В.М. се установява, че Л. Б. Й. е придобил идеални части от съсобствеността върху недвижимите имоти по силата на разпоредителни сделки, обективирани в посочените документи.

Безспорно е и обстоятелството, че на 15.10.2009 г. И. Н. И. и Ц. Ц. Ц., в качеството си на наследници на Р. Н. и Ц. Н., са сключили договор за аренда с ответника „Сортови семена-Вардим“ ЕАД, по силата на който са отдали посочените имоти под аренда за срок от 5 стопански години, считано от стопанската 2009/2010 г. до 2013/2014 г. вкл. Договорът е с нотариална заверка на подписите рег.№ 10978/03.12.2009 г. по регистъра на нотариус В. М. и е вписан в Служба по вписванията при РС-Козлодуй с вх.рег.№ 4572, № 234, том 10 от 09.12.2009 г.

На 23.05.2013 г. е сключен анекс към този договор между И. Н. И. и ответника „Сортови семена-Вардим“ ЕАД, с който срокът на договора е продължен до 01.10.2017 г. Анексът е с нотариална заверка на подписите рег. № 7818/08.08.2013 г. по регистъра на нотариус В. М. и е вписан в Служба по вписванията при РС-Козлодуй. На 20.12.2014 г. е сключен нов анекс между същите лица, с който срокът на договора е продължен до 01.10.2020 г. Анексът е с нотариална заверка на подписите рег.№ 1538/09.03.2015 г. по регистъра на нотариус В. М. и е вписан в Служба по вписванията при РС-Козлодуй.

През м.12.2019 г. е сключен анекс към договора между ответниците И. И. М., П. И. Х., И. П. Ц. и С. Р. Б., като арендодатели, и „Сортови семена-Вардим“ ЕАД, като арендатор. Анексът е с нотариална заверка на подписите рег.№ 1395/27.02.2020 г. по регистъра на нотариус Е. К.а, рег.№ *** с район на действие РС-Козлодуй, и е вписан в Служба по вписванията при РС-Козлодуй

с вх.рег.№ 540, акт № 24, том 2 от 28.02.2020 г. С този анекс на основание чл.18, ал.1 ЗАЗ страните подновяват срока на договора за аренда за 5 години, считано от стопанската 2020/2021 г. до стопанската 2024/2025 г. Договорено е арендно плащане в размер на 60 лв. на декар.

Безспорно е и обстоятелството, че между ищеца Я. Л. Б., като арендатор, и Л. Б. Й., е сключен договор за аренда на същите земеделски имоти за срок от 10 години, считано от 01.10.2020 г. до 30.09.2030 г. Договорът е с нотариална заверка на подписите рег.№ 300/30.01.2017 г. по регистъра на нотариус П. Ц., рег.№ *** и район на действие РС-Враца и вписан в Служба по вписванията при РС-Враца с вх.рег.№ 226, акт № 144, том 1 от 31.01.2017 г.

От заключението на изслушаната в първоинстанционното производство СТЕ се установява, че средната пазарна стойност на арендните плащания в землището на с.*** по договори, действащи минимум до 2021 г. е 47,1 лв/дка, до 2022 г. – 44,6 лв/дка и до 2023 г. – 47,3 лв/дка, а по публикуваните данни на НСИ средните цени на договорите за аренда за региона на гр.Враца за 2019 г. са 45 лв/дка.

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

Предявеният иск е с правно основание чл.124, ал.1 ГПК, а спорът се свежда до установяване кое от двете съглашения – сключеното от ищеца или сключеното от ответниците съглашение за аренда на едни и същи земеделски имоти и за един и същи времеви период, има предимство.

Както бе посочено, от събраните по делото доказателства се установи, че през 2009 г. е сключен договор за аренда на процесните земеделски имоти от част от наследниците на Р. Н. и Ц. Н., като срокът на действие на този договор и арендните плащания по същия са променени с 3 анекса. Договорът и анексите са сключвани в необходимата за действителността им форма и са вписани в СВ-Козлодуй, съгласно изискванията на чл.3 ЗАЗ. Договорът е вписан на 09.12.2009 г., а последният анекс – на 28.02.2020 г.

Както в първоинстанционното производство, така и пред въззивната инстанция страните навеждат доводи относно правното действие на сключените анекси към договора за аренда от 2009 г.

С разпоредбите на чл.16 и чл.18 ЗАЗ законодателят е дал възможност както за изменението на сключен договор за аренда, така и за продължаването му, но при различни предпоставки и последици. Сравнението на двете разпоредби налага извод за няколко съществени различия между хипотезите на изменение и продължаване на арендния договор:

На първо място, за да е налице основание за изменение по чл.16 ЗАЗ, следва да има трайна промяна в обстоятелствата, от които страните са се ръководили при уреждане на отношенията си, която да е довела до очевидно несъответствие между поетите от тях задължения, т.е. става дума за едностранно изменение на правоотношението, което е близко до института на стопанската непоносимост по чл.307 ТЗ. Продължаването на арендния договор по чл.18 ЗАЗ се извършва по взаимно съгласие на страните и не са налице изисквания за настъпила трайна промяна на обстоятелствата.

На второ място, в хипотезата на чл.16 ЗАЗ изменението не може да надхвърли срока, за който е сключен договора, както и не може да засяга този срок, докато при продължаването на договора в хипотезата на чл.18 ЗАЗ

предмет на предоговаряне могат да бъдат едновременно както срока, така и други съществени елементи на договора, в т. ч. арендното плащане.

На трето място, особено съществена е разликата в предвидената от законодателя форма, в която могат да бъдат извършени изменението и продължаването на арендния договор. Изменението на договора се прави чрез писмени волеизявления на страните, без да е налице изискване за вписването им, а ако страните не постигнат споразумение съгласието на насрещната страна може да бъде заместено от решение на съда. В хипотезата на продължаване на арендния договор законодателят с разпоредбата на чл.18, ал.1 ЗАЗ е въвел форма за действителност - писмена с нотариална заверка на подписите, както и изискване за вписване на продължаването на договора в имотния регистър и в съответната общинска служба по земеделие. Разпоредбата на ал.2 на чл.18 ЗАЗ предвижда, че предложението за продължаване на договора следва да се отправи най-късно до изтичане на деветия месец на стопанската година, предхождаща прекратяването на договора за аренда. Следователно, за разлика от изменението, продължаването на договора за аренда е приравнено на сключването на нов договор по отношение изискванията за форма и вписване (вж Определение № 721 от 14.11.2016 г. на ВКС по гр.д.№ 2901/2016 г., III г.о., ГК).

Анализът на така очертаните различия между изменението и продължаването на арендния договор, е съществен не само за изясняване на действителните отношения между страните по този договор, но и в случаите на конкуриращи се договори за аренда, т.е. договори, сключени за един и същи имот и съвпадащ период. Основният принцип е, че приоритет следва да се отдаде съобразно поредността на вписването с оглед неговото оповестително-защитно действие. След като законодателят изрично е въвел изисквания за форма и вписване на продължаването на договора за аренда, съвпадащи с изискванията за сключването му, то логично е при наличие на конкуренция на права и изследване на противопоставимостта да се вземе предвид именно датата на вписване на продължаването на договора, а не датата на вписване на първоначалния аренден договор. В противен случай би се обезсмислило предвиденото в закона оповестително-защитно действие на вписването на продължаването на арендния договор.

При така очертаните различия между изменението и продължаването на договора за аренда и с оглед разяснената забрана за изменение на арендния договор в частта относно срока, настоящият съдебен състав намира, че сключените анекси към договора за аренда от 2009 г. не представляват негово изменение по смисъла на чл.16 ЗАЗ, а са негово продължение по смисъла на чл.18 ЗАЗ. В този смисъл е и волята на самите страни, записана в последния анекс от 2020 г.

Първоначално сключеният договор от 2009 г. и анекса към същия от 2020 г., се конкурират с договор за аренда на същите имоти, сключен от ищеца Я. Л. Б. и вписан в СВ-Козлодуй на 31.01.2017 г. При изследване на предимството, настоящият съдебен състав взема предвид, че първоначалният договор за аренда от 15.10.2009 г. е сключен между двама от съсобствениците и „Сортови семена-Вардим” ЕАД за срок от 5 стопански години, считано от стопанската 2009/2010 година. Впоследствие срокът на този договор е продължаван с 3 бр. анекси, като с последният е удължен до стопанската 2024/2025 г. включително. Този договор е бил вписан в СВ – Козлодуй на

09.12.2009 г., т. е. преди сключването и вписването на договора за аренда между Я. Л. Б. и Л. Б. Й.. Вторият договор е сключен за срок от 10 стопански години и в него е посочено, че периодът на арендуване е от 01.10.2020 г. до 30.09.2030 г. Следователно по отношение на стопанските 2020/2021 г., 2021/2022 г., 2022/2023 г., 2023/2024 г. и 2024/2025 г. вкл. между двата договора е налице конкуренция. По отношение на този период и при изложените по-горе съображения, че продължаването на договора за аренда се приравнява на сключването на нов договор, с оглед датите на вписване предимство следва да бъде отдадено на сключения с ищеца аренден договор, тъй като извършеното на 31.01.2017 г. вписване на този договор предхожда вписването на последния анекс към първоначалния договор, извършено на 28.02.2020 г.

По повод направените от страните възражения и предявления инцидентен установителен иск, касаещи действителността на конкуриращите се анекс от 2020 г. и договор за аренда от 2017 г. е необходимо да бъде отбелязано следното:

В разпоредбата на чл.3, ал.4 ЗАЗ преди изменението ѝ, обн. в ДВ бр.13 от 2017 г., в сила от 07.02.2017 г., е предвидено, че договорът за аренда може да бъде сключен само от някои от съсобствениците на земеделска земя, като отношенията помежду им се уреждат съгласно чл.30, ал.3 ЗС. След изменението, договорът за аренда може да се сключи със съсобственик на земеделска земя, чиято собственост е повече от 50 на сто идеални части от съсобствен имот или със съсобственик, упълномощен от съсобственици, притежаващи общо с него повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот, като в тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл.30, ал.3 ЗС.

В установената практика на ВКС, трайно формирана както преди, така и след посочената законодателна промяна, е възприето разрешение в полза на действителността на договор за аренда сключен от съсобственик който не притежава повече от 50 на сто идеални части от имота, при което нарушено се оказва изискването, въведено с изменението на чл. 3, ал.4 ЗАЗ. Договор за управление, какъвто е и договорът за аренда, може да бъде сключен от всеки съсобственик за цялата вещ, но ако съсобственикът, сключил договора не притежава повече от половината от вещта, този договор не е противопоставим на всеки един от останалите съсобственици – заедно или поотделно, освен ако са го приели (Решение № 115 от 21.11.2017 г. на ВКС по гр. д. № 997/2017г., I г. о., ГК, Решение № 12 от 01.03.2018 г. по гр. дело № 1251/2017 г. на ВКС, II-ро г.о. и др) . Тази непротивопоставимост е скрепена с норма при изменението на закона и тя означава, че арендаторът не може да противопостави договора на противопоставящия се съсобственик. Накърненият интерес не е от публично естество, за да влече нищожност и лицата, на които договорът е непротопоставим, ще защитят правата си с предвидените в ЗС средства и способности. С новата редакция на чл. 3,ал.4 ЗАЗ се създава кореспондиращо на общата уредба по чл. 32, ал.1 ЗС разрешение относно управлението и ползването на съсобствени земеделски земи чрез отдаване под аренда - общата вещ се използва и управлява съгласно решението на съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ. Нормите на ЗАЗ са въведени, за да очертаят правна възможност за по-пълно регулиране на отношенията съобразно спецификата на обекта на

ползването, но не и за тяхната изключителност (Определение № 875 от 27.11.2019 г. на ВКС по гр. д. № 2657/2019 г., IV г.о.) . Така установената практика на ВКС разглежда съображенията, изложени в мотивите на ТР №1 от 16.01.2019 г. по тълк. дело № 1/2018 г., ОСГТК на Върховния касационен съд . Съгласно даденото тълкуване, материалноправните предпоставки по чл. 3, ал. 4 от Закона за арендата в земеделието (ДВ бр. 13/2017 г., в сила от 07.02.2017 г.) не попадат в обхвата на дължимата от съдията по вписванията проверка при вписване на договор за аренда в земеделието или анекс към него, поради естеството им. С последващо законодателното изменение на чл.3 , ал.1 ЗАЗ (ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г, изм . и доп. ДВ, бр. 55 от 2018 г.) проверката на изискванията по ал.4 вече са изрично възложени на нотариуса, при едновременно удостоверяване на подписите, въведено като форма при сключването или изменението на аренден договор. Подобно на значението, което установената практика на ВКС свързва с проверката по чл. 586 ГПК при прехвърляне на собственост или друго вещно право и тук от изискването към нотариуса да провери материалноправни предпоставки не може да се извежда недействителност, в частност нищожност, на сделката поради противоречие със закон. Както договорът за покупко-продажба на чужда вещ ще е действителен, но непротивопоставим на действителния собственик, така и договорът за аренда ,сключен от лице с права на съсобственик под посочения в закона праг, ще е действителен, но непротивопоставим на засегнатите съсобственици или на действителните собственици.

При така възприетите от съдебната практика разрешения, настоящият съдебен намира, че както договорът за аренда от 2017 г., сключен преди да влезе в сила изменението на чл.3, ал.4 ЗАЗ, така и сключеният след изменението на посочената разпоредба анекс от 2020 г., не са нищожни на основание чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД - поради противоречие със закона, макар и да са сключени от съсобственици, притежаващи по-малко от половината идеални части от съсобствените имоти.

Не може да се приеме, че сключеният от ищеца договор за аренда е нищожен и на основание чл.26, ал.1, пр.2 ЗЗД – поради заобикаляне на закона.

От обективна страна тази хипотеза на нищожност е налице когато законът забранява с определена сделка да се постигне даден правен резултат и се използва друга позволена от закона сделка, за да се постигне този правен резултат. В случая ищецът е сключил договор за аренда, вписан на 31.01.2017 г., т.е. преди изменението на чл.3, ал.4 ЗАЗ, което е в сила от 07.02.2017 г., т.е. към момента на сключването му всеки от съсобствениците е можел да сключи договор за аренда, независимо от размера на притежаваните идеални части в съсобствеността. Действително в този договор е предвидено, че влиза в сила от 01.10.2020 г., но това отложено действие не може да бъде разглеждано като опит да се заобиколи ограничение в закона, тъй като към този момент такова все още не е съществувало, а следва да бъде разглеждано като съобразяване с крайния срок на действие на вписания предходен договор за аренда от 2009 г., чието действие с анекса от 2014 г. е било продължено до 01.10.2020 г.

Не може да се приеме, че сключеният от ищеца договор за аренда е нищожен и на основание чл.26, ал.1, пр.3 ЗЗД – поради противоречие с добрите нрави.

Добрите нрави са морални норми, нарушаването на които законът

въздига в критерий за оценка на сделките и самостоятелно основание за тяхната нищожност. Особеност на същите е, че са неписани и неконкретизирани, но съществуват като общи принципи или произтичат от тях. Несъмнено такъв принцип на добрите нрави е справедливостта, а тъй като тя по дефиниция е мяра за съответствие от нея произтича също така общоприетия принцип на тези нрави - еквивалентност (равноценност) на престациите. Съгласно трайно установената съдебна практика, нееквивалентността на насрещните престации по един двустранен възмезден договор, наведена като основание на иск за недействителност/нищожност на договора, може да съставлява накърняване на добрите нрави по смисъла на чл.26, ал.1, пр.3 ЗЗД. Същевременно обаче се приема, че не всяко разминаване в престациите изпълва хипотезата на посочената правна норма, тъй като следва да се съблюдава и прогласения в разпоредбата на чл.9 ЗЗД принцип на свобода на договарянето, съгласно който страните по договора са властни да определят вида и размера на насрещните си престации, при които волеизявленията им съвпадат. В този смисъл касационната инстанция приема, че не всяка нееквивалентност представлява нарушение на добрите нрави и е основание за нищожност, а само значителната и явна такава, при която едната от насрещните престации е толкова незначителна, че има практически нулева стойност. В конкретния случай договорът за аренда от 2017 г. е сключен при договорена арендна цена от 20 лв/дка, която е по-ниска от средната арендна цена в този момент, възлизаща на около 45-47 лв/дка, т.е. налице е нееквивалентност на насрещните престации, която обаче не е дотолкова значима, че престацията да е практически нулева и да е несъвместима с общоприетите норми за справедливост и добросъвестност.

В обобщение на всичко изложено, настоящият съдебен състав намира, че след като сключеният от ищеца Я. Б. договор за аренда е действителен и е с предимство в конкуриращите се съглашения, то исковата му претенция се явява основателна. Като е достигнал до същия краен извод и е уважил предявения иск и е отхвърлил инцидентния установителен иск, районният съд е постановил правилен и законосъобразен съдебен акт, който следва да бъде потвърден .

С оглед изхода на спора, право на разноски за настоящата инстанция има въззиваемия Я. Б., поради което въззивниците И. М. и "Сортови семена-Вардим" ЕАД следва да бъдат осъдени да му заплатят сумата 800,00 лв. - направените разноски за адвокатско възнаграждение съгласно приложения договор за правна защита и съдействие и списък по чл.80 ГПК.

Водим от горното, Врачанският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260008/23.05.2022 г., постановено по гр.д.№ 307/2021 г. от Районен съд-Козлодуй.

ОСЪЖДА въззивниците И. И. М., ЕГН *****, с адрес: ***, и "Сортови семена-Вардим" ЕАД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: ***, **ДА ЗАПЛАТЯТ** на Я. Л. Б., ЕГН *****, с адрес: с.***, общ.Козлодуй, ***, сумата 800,00 /осемстотин/ лева, представляваща направени пред въззивната инстанция разноски за адвокатско

възнаграждение.

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

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____