

# РЕШЕНИЕ

№ 206

гр. Попово, 17.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПОПОВО, VI СЪСТАВ**, в публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Хрисимир М. Проинов

при участието на секретаря Димитринка Г. Лефтерова като разглежда докладваното от Хрисимир М. Проинов Гражданско дело № 20233520100354 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по предявен иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД от ЕТ„А.-М.-Д.Д.“, ЕИК със седалище и управление: с. В., общ. П., ул. „Д.Б.“ № , действащ чрез адвокат З. Б. от АК-Търговище, с адрес на кантора: гр. П., ул. „Кирил и Методий“ №7, ет.2 ПРОТИВ: ЗКПУ „КАЛАКОЧ – 92“ - с. Ковачевец, общ. Попово, обл. Търговище, с ЕИК: с. Ковачевец, п.к.ж.к. 1, ул. Стопански двор № 1, бл.1, вх. 1, ет. 1, ап. 1, представлявана от П. Н. П..

Излагат се твърдения, че по силата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти с вх. рег. № 1503/19.05.2021 г., Акт № 59, том 4, дело № 711/2021 г. на РС-Попово, ищецът е собственик земеделски имоти, находящи се в землището на с. Ковачевец, общ. Попово, а именно:

- Поземлен имот , област Търговище, община Попово, с. К. м. Б., вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 10749 кв. м, стар номер Заповед за одобрение на КККР № РД-18-613/03.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК;

- Поземлен имот , област Търговище, община Попово, с. К., м. Ч.Д., вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 9450 кв. м, стар номер , Заповед за одобрение на КККР № РД-18-613/03.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК.

За горепосочените имоти бил сключен Договор за наем на земеделска земя вписан под № 36, том 5, рег.№ 2327/18.03.2007 г. на СлВп-Попово, със срок на действие 5 /пет/ години, считано от 01.10.2007 до 30.09.2012 г.

Страни по договора са били А. С. Ц., действащ чрез пълномощник съгласно пълномощно с рег. № 143/2007 г. на Кмета на с. К., общ. Попово като наемодател и ЗКПУ „К. – “ като наемател.

С последващ анекс към Договора за наем, вписан под № 196, том. 3, вх. рег. № 1766/12.04.2011 год. на СлВп-Попово бил уговорен нов срок на договора за 10 стопански години, така срокът на договора бил променен и новият срок бил от 01.10.2007 год. до 30.09.2017 год.

С последващ, втори анекс, вписан под № 40, том 2 от 16.2.2016 год. в СлВп-Попово, срокът на същия договор и подписаният първи анекс към него, бил продължен с още 10 години, като срокът на договора придобил действие считано от 01.10.2017 г. до 30.09.2027 год.

Срокът на действието на Договора за наем на земеделска земя вписан под № 36, том 5, рег.№ 2327/18.03.2007 г. на СлВп-Попово ставал общо 20 години, считано от 01.10.2007г. до 30.09.2027 год.

При така уговорения срок на действие на договора за наем, същият противоречал на чл. 229, ал. 1 и ал. 3 от ЗЗД, тъй като не можел да бъде сключван за срок по-дълъг от 10 години, освен ако не е търговка сделка, а в случай нямало индикации да е такава.

Сключените между страните анекси не представлявали нови самостоятелни наемни договори, поради което не можело да се счита, че с тях са породени нови наемни отношения, макар и между същите страни и за същата наета вещ. Анексите представлявали самостоятелни съглашения между страните в наемното правоотношение, с които се изменят само някои от елементите му, но с тях нито се пораждало ново наемно правоотношение, нито се прекратявало и се преподписвало ново наемно правоотношение, поради което не представлявали самостоятелни нови наемни договори.

Предвид изложените в исковата молба факти и обстоятелства се моли за решение, с което да бъде прогласена за нищожна клаузата от процесния договор, уреждаща срока на същия като противоречаща на закона досежно два от имотите, предмет на договора, а именно:

- Поземлен имот , област Търговище, община Попово, с. К., м. Б., вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 10749 кв. м, стар номер , Заповед за одобрение на КККР № РД-18-613/03.11.2017 г. на изпълнителен директор на АГКК;

- Поземлен имот , област Търговище, община Попово, с. К., м. Ч.Д., вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ кв. м, стар номер , Заповед за одобрение на КККР № РД-18-613/03.11.2017 г. на изпълнителен директор на АГКК.

Претендират се разноси.

В едномесечния срок и по реда на чл. 131 от ГПК е постъпил писмен отговор от ответника, в който се релевират доводи за неоснователност на исковата претенция. Не се оспорва твърдяното от ищцовата страна обстоятелство, че последващо сключените анекси не представляват нови самостоятелни наемни договори, но се оспорва твърдението, че следва да бъде извършвано механично събиране на изтекли години от договора и новия срок. В този смисъл според ответника, определеният срок на договора не противоречи на повелителните разпоредби на закона и клаузата на чл. 7.1. от договора не е нищожна.

Според ответната страна, исковата претенция е неоснователна и на друго основание – процесният договор е търговска сделка по см. на ТЗ и за нея следва се прилага изключението, предвидено в чл. 229, ал. 1, ЗЗД.

Предвид изложените в писмения отговор възражения, се моли за отхвърляне на иска.

Претендират се разноси.

В съдебно заседание ищецът ЕТ„АГРО-М-ДРАГОМИР ДОНЧЕВ“, редовно призован, се представлява от адвокат З. Б. – ТАК, която моли за уважаване на исковата претенция. Представя подробни писмени бележки, в които се излагат доводи в подкрепа на застъпената теза за нищожност на клаузата, уреждаща срока на процесния договор.

Претендират се разноси.

Ответникът ЗКПУ „К.“ - с. К., редовно призован, се представлява от адв. А. Н., която пледира за отхвърляне на предявения иск като неоснователен.

Претендират се разноси.

***Съдът, след съвкупната преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено от фактическа и правна страна следното:***

**По иска с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД:**

Не се спори между страните, а и от приложения по делото Нотариален акт за замяна на недвижими имоти с вх. рег. № г., Акт № 59, том 4, дело № г. на Сл.Вп при РС-Попово, се установява, че ищецът е собственик на земеделски имоти, находящи се в землището на с. К., общ. П., а именно:

- Поземлен имот, област Т. община П., с. К., м. Б., вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ кв. м, стар номер, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-613/03.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК;

- Поземлен имот, област Търговище, община Попово, с. К., м. Ч.Д. вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ кв. м, стар номер, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-613/03.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Не е спорен и фактът, че посочените имоти са предмет на Договор за наем на земеделска земя сключен между А.С. Ц. и ответната кооперация, вписан под № 36, том 5, рег.№ 2327/18.03.2007 г. на СлВп-Попово, с първоначален срок на действие 5 години, считано от 01.10.2007 до 30.09.2012 г., както и обстоятелството, че срокът на договора е удължен с последващи два анекса до 30.09.2027 год.

Спорен е въпросът дали уговореният срок противоречи на императивните законови норми, уреждащи процесния вид облигационни правоотношения.

Съгласно разпоредбата на чл. 3, ал. 1 от Закона за арендата в земеделието /ЗАЗ/, договорът за аренда се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните. Той се вписва в службите по вписванията и се регистрира в съответната общинска служба по земеделие. Обект на арендния договор са земеделската земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство. Същевременно, съгласно разпоредбата на чл. 2, ал.1 от ЗАЗ, с договора за аренда арендодателят се задължава да предостави на арендатора за временно ползване обекта на договора, а арендаторът - да извърши определено арендно плащане.

В настоящият случай, сключения Договор за наем на земеделски земи от 18.03.2007 г. изцяло отговаря на изискванията на ЗАЗ за сключване на договор за аренда. Предмет на този договор е предоставянето за временно и възмездно ползване на собствена на ищеца земеделска земя. Срокът на това ползване е определен на 5 години, а в следствие двукратно е удължаван с анекси, като крайният срок е договорен до 30.09.2027. Както самият Договор, така и анексите към него са сключени в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните по договора, като анексите са надлежно вписани в Служба по вписванията при РС-Попово. В Договора е уговорено е годишно арендно плащане, чийто размер е определен в парична стойност за всяка стопанска година.

Следва да се отбележи, че макар в т.13. 1 от Договора да е уговорено, че изменението на договора не може да засяга неговият срок, съдът приема, че с последвалите два анекса, касаещи и срока, страните по правоотношението са дерогирали приложението на посочената клауза, респ. към момента на приключване на съдебното дирене пред настоящата инстанция, договорът не е прекратен поради изтичане на срока му.

Предвид изложеното, съдът счита, че независимо от наименованието на процесния договор, като се има предвид, че предмет на същия е земеделска земя, сключен е в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните, уговорено е възнаграждение, представляващо арендно плащане, се налага извода, че същия притежава изцяло характеристиките на договор за аренда, чиято правна регламентация е уредена в ЗАЗ.

Обстоятелството, че страните по облигационното правоотношение са сключили процесния договор, който отговаря на всички изисквания и съдържа нужните реквизити съгласно ЗАЗ, но са именували същия като договор за наем на земеделски земи, не води до извод, че процесното съглашение е породило наемно правоотношение. В правната доктрина и съдебната практика се приема, че видът на едно съглашение се определя не от даденото от страните наименование, а от съдържанието му съобразно материалния закон. Предвид това, при определяне вида на договора следва да се вземе под внимание не само неговото наименование, а най-вече съдържанието му, уговорените права и задължения на страните по него, а също и естеството и вида на неговия предмет.

Предвид горното, съдът приема, че макар и наименован „Договор за наем на земеделски земи“, процесния договор представлява Договор за аренда на земеделски земи, като независимо от наименованието има всички реквизити, посочени в ЗАЗ

По силата на чл. 17, ал. 2 от ЗАЗ приобретателят на арендувания обект на договора замества арендодателя като страна в договора за аренда, ако същият е бил вписан и това условие в случая е изпълнено.

Съгласно чл. 4, ал. 1 от ЗАЗ, минималният срок на договора за аренда е пет стопански години, а максимален такъв не е предвиден, при което следва извода, че процесният договор, в частта му касаеща неговия срок не е нищожен.

Дори да се приеме, че се касае не за арендно, а за наемно правоотношение, отново липсват основания да се приеме, че уговорките, касаещи срока на договора са нищожни.

Съгласно чл. 229, ал. 1 ЗЗД, договорът за наем не може да бъде сключен за повече от десет години, освен ако е търговска сделка.

Чл. 286, ал. 1 и ал. 2 от Търговския закон дават легални дефиниции за два различни вида търговски сделки, уредени от националното ни законодателство. Първият вид, уредени в ал. 1 на този член сделки, са търговски не поради своя предмет, а поради търговското качество на едната или и двете страни, които са ги сключили и се наричат в правната теория „относителни търговски сделки“. Вторият вид са т. нар. „абсолютни търговски сделки“, които са търговски винаги, без значение качеството на лицата, които ги сключват. Този вид търговски сделки са изрично изброени в чл. 1, ал. 1, т. 1 – т. 15 от ТЗ и доколкото договорите за наем не са посочени в тази разпоредба, в случая не може да се приеме, че процесният договор обективира в себе си абсолютна търговска сделка.

За да се отговори на въпроса дали процесният договор е относителна търговска сделка, първо следва да се установи, дали тя е сключена от търговец.

Съгласно чл. 1, ал. 2 от ТЗ търговци са търговските дружества и кооперациите, с изключение на ЖСК. Този вид правни субекти придобиват качеството си на търговци по силата на правноорганизационната си форма от момента на учредяването им без значение дали извършват каквито и да било сделки, за разлика от физическите лица, които следва да извършват посочените в чл. 1, ал. 1 ТЗ сделки, за да придобият качеството „търговец“, съгласно същата алинея.

В случая по делото е установено, че една от страните по Договора към момента на сключването му /18.03.2007г./ е ответникът – ЗКПУ „К., който е кооперация по смисъла на ТЗ и на основание чл. 1, ал. 2 от този закон има качеството на търговец. От това следва, че процесният договор за наем на земеделски земи представлява сделка, сключена от търговец. Тълкуването на посочената разпоредба води до извода, че търговска е всяка сделка, стига поне едната страна по нея да има търговско качество и сделката да е свързана с упражняването от търговеца занятие. Тъй като законът не поставя ограничения за това какви сделки се обхващат от понятието „търговско занятие“, чл. 286, ал. 3 ТЗ въвежда оборимата презумпция, че всяка сделка, сключена от търговец, е свързана с търговското му занятие, до доказване на противното. Тъй като по делото не са налични доказателства, които да оборят тази презумпция, съдът приема, че договорът за наем на земеделска земя е свързан с упражняването от ответника ЗКПУ „К.“ - с. К. занятие и има качеството на относителна търговска сделка и като такава, попада в изключението, предвидено от чл. 229, ал. 1 ЗЗД и няма законови пречки договорът да бъде сключен, респ. срокът му да бъде продължен за повече от десет години.

Предвид изложеното, съдът намира, че предявеният иск, като неоснователен и недоказан, следва да бъде отхвърлен.

### ***По разноските:***

С оглед изхода на делото, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК в полза на ответника следва да бъдат присъдени направените по делото разноски от 2500 лв. за заплатен адвокатски хонорар.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от ЕТ „А.“, ЕИК, със седалище и управление с. В., общ. П.,

ул. „Д. Б. № , представлявано от Д.П.Д., действащ чрез адвокат З. Б. от АК-Търговище, с адрес на кантора: гр. Попово, ул. „Кирил и Методий“ №7, ет.2 ПРОТИВ: ЗКПУ „К. - с. К., общ. Попово, обл. Търговище, с ЕИК: , със седалище и адрес на управление с. К., ж.к. 1, ул. Стопански двор № 1, бл.1, вх. 1, ет. 1, ап. 1, представлявана от П. Н. П., иск за ПРОГЛАСЯВАНЕ ЗА НИЩОЖЕН, на осн. чл. 229, ал. 1 ЗЗД, Договор за наем на земеделска земя вписан под № 36, том 5, рег.№ 2327/18.03.2007 г. на СлВп-Попово, продължен с анекс, вписан под № 196, том. 3, вх. рег. № 1766/12.04.2011 год. на СлВп – Попово и анекс вписан под № 40, том 2 от 16.2.2016 год. в СлВп- Попово, В ЧАСТТА МУ, УРЕЖДАЩА СРОКА НА ДОГОВОРА, относно ПОЗЕМЛЕН ИМОТ област Т., община Попово, с. К., м. Б., вид собств. частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ в. м., стар номер , Заповед за одобрение на КККР № РД-18- 613/03.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ , област Търговище, община Попово, с. К., м. Ч.Д. вид собств. частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ в. м, стар номер , Заповед за одобрение на КККР № РД-18-613/03.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, и бъде признато за установено между страните, че договорът, респ. анексите към него, имат действие за срок от 10 години.

**ОСЪЖДА** ЕТ „А.“, ЕИК , със седалище и управление с. В., общ. Попово, ул. „Д. Б." № , представлявано от Д.П. Д., **ДА ЗАПЛАТИ** на „ЗКПУ „К.“ - с. К., общ. Попово, обл. Търговище, с ЕИК: , със седалище и адрес на управление с. К., п.к. ж.к. 1, ул. Стопански двор № 1, бл.1, вх. 1, ет. 1, ап. 1, представлявана от П.Н.П. **СУМАТА ОТ 2500 лв. /две хиляди и петстотин лева / - разноси** за заплатен адвокатски хонорар.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд- Търговище в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Попово:** \_\_\_\_\_