

РЕШЕНИЕ

№ 593

гр. Горна Оряховица, 14.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ГОРНА ОРЯХОВИЦА, VI СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Красимира Ив. Николова-Петрова

при участието на секретаря Милена Гр. Димитрова
като разгледа докладваното от Красимира Ив. Николова-Петрова
Гражданско дело № 20214120101942 по описа за 2021 година

за да произнесе, взе предвид следното :

Предявен е иск с правно основание чл.26,ал.1,предл.1 от ЗЗД във вр. чл.229,ал.2 и ал.3 от ЗЗД.

Ищецът В. Л. С. с ЕГН *****, с адрес : град С., ул. ***, чрез пълномощника си – адв. С. К. М. от ВТАК, твърди в исковата си молба, че по силата на договор за дарение и договор за покупко-продажба е придобил собствеността върху ½ идеална част от следните земеделски земи, находящи се в землището на с.К., общ.С., обл.В.Т., а именно : 1/ Нива, имот № 36782.39.43 от 1.200 дка, трета категория в м. „Лещето”, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.39.42, № 36782.39.39, № 36782.39.38, № 36782.39.44; 2/ Нива, имот № 36782.75.22 от 3.099 дка, втора категория в м. „Каптажа”, при граници и съседни : земеделски имоти № 36782.75.50, № 36782.75.51, № 36782.75.52, № 36782.75.46, № 36782.75.21; 3/ Нива, имот № 36782.80.17 от 3.120 дка, втора категория, в м. „Под Мешето”, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.80.17, № 36782.80.26, № 36782.80.16; 4/ Нива, имот № 36782.100.10 от 5.500 дка, трета категория, в м. „Енаръса”, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.100.40, № 36782.100.11, № 36782.97.374, № 36782.100.9; 5/ Нива, имот № 36782.105.26 от 3.303 дка, четвърта категория, в м. „Горно Леще”, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.105.25, № 36782.105.36, № 36782.105.27; 6/ Нива, имот № 36782.136.34 от 3.079 дка, втора категория, в м. „Луковото”, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.136.35, № 36782.136.63, № 36782.136.33, № 36782.136.17, № 36782.136.16; 7/ Пасище, имот № 36782.161.39 от 1.399 дка, четвърта категория, в м. „Сърта”, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.161.84, № 36782.161.40, №

36782.161.27, № 36782.161.28, № 36782.161.38. Пояснява, че собствеността му е прехвърлена чрез нотариален акт за дарение № *** на нотариус Кр. Б., на 20.08.2021г., и чрез нотариален акт за покупко-продажба *** на нотариус Кр. Б. от същата дата.

Посочва, че първият ответник е собственик на 1/2 идеална част от горепосочените имоти по силата на дарение и покупко-продажба, съобразно нотариален акт *** на нотариус П. Л., и на нотариален акт *** на нотариус П. Л..

Заявява, че на 20.07.2020г. първият ответник е сключил договор за наем на земеделска земя, по силата на който е предоставил на втория ответник - в качеството му на наемател, земеделските имоти, посочени горе изцяло, вкл. 1/2 идеална част от тях, която е негова собственост, за срок от 10 стопански години - до 30-ти септември 2030г., съобразно чл.1 от договора, като договорът е вписан в имотния регистър с акт № 92, том II, рег. № 3072 от 20.07.2020г. на Служба по вписванията - Г. Оряховица. Твърди, че така сключеният договор за наем противоречи на закона в частта за срока от 10 години. Сочи, че съобразно чл.229 от ЗЗД, лицата, които могат да извършват само действия на обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от 3 години. Заявява, че в случая първият ответник е нямал съгласието на собственика на другите 1/2 идеални части от имотите и не е могъл да сключи договора за наем за повече от 3 години. Твърди, че съобразно утвърдената съдебна практика сключването на договор за наем за повече от 3 години се квалифицира като действие на разпореждане, за каквото първият ответник не е имал съответните права и пълномощия. Твърди, че сключването на договор за наем за повече от 3 години от лице, което е носител само на права на обикновено управление, е основание за редуциране на уговорения срок до 3 години, съобразно разпоредбата на чл.229,ал.3 от ЗЗД, и за прекратяване на договора след изтичане на трите години. Твърди, че процесният договор за наем не е сключен от всички съсобственици, а само от единия от тях, поради което договорът се явява в противоречие с императивната правна норма на чл.229,ал.2 от ЗЗД и срокът му подлежи на редуциране, съобразно разпоредбата на чл.229,ал.3 от ЗЗД.

Твърди, че праводателят му за описаната горе съсобственост на 1/2 идеална част от подробно изброените земеделски имоти - Д.П.Д. не е участвал при сключването на процесния договор за наем и не е давал съгласието си той да бъде за срок повече от три години. Твърди, че има интерес от завеждането на настоящия иск, тъй като уговорената цена за наем по така сключения договор в размер на 5 лв. на декар годишно е явно неизгодна за него, в същото време еднозначно в съдебната практика се приема, че сключеният за повече от 3 години наемен договор наподобява сделка на разпореждане, тъй като ограничава възможността на наемодателя да ползва отдадената под наем вещ за дълъг период от време. Посочва, че горното поражда правния му интерес, като собственик да предяви иск за прогласяване на нищожността на клаузата в чл.1 от договора, установяваща срок от 10 години на наема, и за редуциране на същия до законните 3 години.

Моли съда да постанови решение, по силата на което да обяви за нищожен, на основание чл.26,ал.1,пр.1 от ЗЗД вр. чл.229,ал.2 вр. ал.3 от ЗЗД - като противоречащ на закона, чл.1 от договор за наем от 20.07.2020г., вписан в имотния регистър с акт № 92, том II, рег. № 3072

от 20.07.2020г., с предмет - описаните в обстоятелствената част земеделски имоти, в частта, в която е уговорен срок на действие на договора над 3 години - до 10 години, като на основание чл.229,ал.3 от ЗЗД да обяви, че договорът има действие за срок от 3 години, считано от сключването му - 20.07.2020г. Моли съда да му присъди разносните по делото, вкл. адвокатско възнаграждение.

В съдебно заседание, чрез пълномощника си – адв. Николай Бончев от ВТАК, ищецът поддържа предявения иск. Излага съображения в писмена защита. Моли съда да уважи предявения иск и да му присъди направените по делото разноски.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил писмен отговор на исковата молба от ответника „ФЕРМЕР БЪЛГАРИЯ 1” ЕООД с ЕИК 204402525, със седалище и адрес на управление : град Бургас, ж.к. „Славейков” бл. 65, вх.2, ет.7, ап.14, представлявано от управителя Г.А.Н., чрез пълномощник – адв. Р. Т. от САК. Заема становище, че искът е неоснователен.

Сочи, че съгласно чл.4а,ал.2 от ЗСПЗЗ, „Договор за наем на земеделска земя със срок над една година се сключва от съсобственик или съсобственици на земеделска земя, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от упълномощено от тях лице. В тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл.30,ал.3 от Закона за собствеността. “ Твърди, че дружеството притежава 50 % от собствеността върху имотите, предмет на договора за наем, поради което валидно е сключило договор за наем на земеделски земи. Соци, че ЗСПЗЗ е специален закон спрямо ЗЗД и следва да намери приложение в случая, като бъде отчетена спецификата на обекта на договора за наем - земеделска земя. Заявява, че тъй като земеделските земи са национално богатство, режимът на тяхното отдаване под наем или аренда изключва приложението на общия закон /ЗЗД/ по отношение срока на договора. Счита, че след като дружеството притежава 50 % от собствеността върху имотите, т.е. повече от 25 %, то същото валидно е сключило договора за наем за срок от 10 години.

Противопоставя се на твърдението на ищеца, че в случая се касае за сделка на разпореждане. Соци, че тъй като наетият обект е земеделска земя, представляваща национално богатство, законодателят е предвидил допълнителен ред за нейното отдаване. Заявява, че е предвидено например договорът за аренда да не може да бъде сключен за срок по-кратък от 5 г. (пет години) - чл.4 от ЗАЗ. Счита, че договорът за аренда е разновидност на договора за наем, обектът му е възмездното отдаване ползване на земеделска земя, като законодателят е регламентирал минимален срок от 5 г., т.е. законодателят счита, че сключването на договор за аренда за по-къс срок е нецелесъобразно от гледна точка на вещта, която се отдава възмездно - на земеделска земя; предвидено е за договора за аренда, че може да бъде сключен от собственици, притежаващи повече от 50 % от собствеността върху имотите, предмет на договора.

Заявява, че по отношение на договора за наем на земеделска земя, законодателят е предвидил, че ако се сключва за срок повече от 1 (една) година, е необходимо да бъде сключен от собственик или съсобственици, притежаващи повече от 25 % от собствеността върху имотите, предмет на договора. Поради това счита, че процесният договор за наем на

зеделски земи е сключен валидно за срок от 10 години от собственик, притежаващ повече от 25% от собствеността върху имотите, предмет на договора. Твърди, че разпоредбата на чл.229 от ЗЗД няма приложение по отношение договора за наем на зеделски земи в случай, че е сключен от собственик, притежаващ повече от 25% от собствеността върху земите, предмет на договора.

Дори да бъде прието, че нормата на чл.229 от ЗЗД се прилага по отношение на договора за наем, моли съда да има предвид, че съгласно чл.229,ал.1 от ЗЗД, договорът за наем не може да бъде сключен за повече от 10 години, освен ако е търговска сделка. Твърди, че процесният договор е търговска сделка, сключена между търговци - юридически лица. Съгласно чл.1,ал.2 от ТЗ, търговци са търговските дружества и кооперациите. Наред с изложеното, сочи, че отдаването под наем на зеделски земи от дружеството и наемането на зеделски земи от ответника „Бългериан Мениджмънт Груп“ ЕООД са дейности, осъществявани от тези дружества по занятие, поради което безспорно атакуваната сделка е търговска. Представя справки от ИКАР, от които е видно, че първият ответник и вторият ответник са сключвали договори за наем на зеделски земи в различни служби по вписванията по отношение на множество имоти, като „Фермер България 1“ ЕООД е наемодател, а „Бългериан Мениджмънт Груп“ ЕООД е наемател. Предвид множеството сключени договори за наем и аренда от „Фермер България 1“ ЕООД, предшествани от сделки по придобиване на имотите или идеална част от тях, както и други сделки, справките в ИКАР по лице за „Фермер България 1“ ЕООД са изключително обемисти и само за периода от 01.01.2020 г. до 29.11.2021 г. справката за лице е от 234 страници. Представя няколко справки по документ (по сключени договори за наем), за потвърждаване на изложеното твърдение, че дейностите по отдаване под наем и наемането на зеделски земи са дейности по занятие на двамата ответници. Заявява, че с твърденията в настоящия отговор и представените доказателства доказва, че „Фермер България 1“ ЕООД и вторият ответник са търговци и са сключили договора за наем по занятие. Поради това счита, че ако чл.229 от ЗЗД е приложим по отношение на договора за наем на зеделска земя, то процесният договор, имащ правната характеристика на търговска сделка, валидно е сключен за срок от 10 години и срокът му не подлежи на намаляване.

Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли предявения иск като неоснователен и да му присъди сторените в производството разноски.

В съдебно заседание, ответникът „ФЕРМЕР БЪЛГАРИЯ 1“ ЕООД, чрез пълномощника си – адвокат Р. Т. от САК, поддържа отговора на исковата молба. Моли съда да отхвърли предявения иск. Излага съображения. Претендира присъждане на направените по делото разноски.

В предоставения му срок по чл.131 от ГПК, ответникът „БЪЛГЕРИАН МЕНЕДЖМЪНТ ГРУП“ ЕООД с ЕИК 204318177, със седалище и адрес на управление: град Бургас, ж.к. „Изгрев“ № 71, вх.2, ет.4, ап.8, представлявано от управителя М.О.Р.-Н., не депозира писмен отговор на исковата молба, въпреки че е предупреден за последиците от неподаването на такъв.

В съдебно заседание, ответникът „БЪЛГЕРИАН МЕНЕДЖМЪНТ ГРУП“ ЕООД не се представлява. Не прави искане за разглеждане на делото в негово отсъствие.

Съдът, след като взе предвид становищата на страните, прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съобразно изискванията на чл.235,ал.2 от ГПК, приема за установено от фактическа страна следното :

Съдът е приел за безспорни по делото фактите, че ищецът В. Л. С. и ответникът „Фермер България 1“ ЕООД гр. Бургас са съсобственици, при равни права – по ½ идеална част за всеки от тях, на следните недвижими земеделски имоти, намиращи се в землището на с. К., общ. С., а именно : 1/ Нива, имот с идентификатор № 36782.39.43 от 1.200 дка, трета категория в м. „Лещето“, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.39.42, № 36782.39.39, № 36782.39.38, № 36782.39.44; 2/ Нива, имот с идентификатор № 36782.75.22 от 3.099 дка, втора категория в м. „Каптажа“, при граници и съседни : земеделски имоти № 36782.75.50, № 36782.75.51, № 36782.75.52, № 36782.75.46, № 36782.75.21; 3/ Нива, имот с идентификатор № 36782.80.17 от 3.120 дка, втора категория, в м. „Под Мешето“, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.80.17, № 36782.80.26, № 36782.80.16; 4/ Нива, имот с идентификатор № 36782.100.10 от 5.500 дка, трета категория, в м. „Енаръса“, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.100.40, № 36782.100.11, № 36782.97.374, № 36782.100.9; 5/ Нива, имот с идентификатор № 36782.105.26 от 3.303 дка, четвърта категория, в м. „Горно Леще“, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.105.25, № 36782.105.36, № 36782.105.27; 6/ Нива, имот с идентификатор № 36782.136.34 от 3.079 дка, втора категория, в м. „Луковото“, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.136.35, № 36782.136.63, № 36782.136.33, № 36782.136.17, № 36782.136.16; 7/ Пасище, имот с идентификатор № 36782.161.39 от 1.399 дка, четвърта категория, в м. „Сърта“, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.161.84, № 36782.161.40, № 36782.161.27, № 36782.161.28, № 36782.161.38.

Безспорни по делото са и фактите, че ищецът В. С. е придобил право на собственост върху притежаваната от него 1/2 идеална част от процесните недвижими земеделски имоти на 20.08.2021г., на основание безвъзмездна правна сделка /дарение/, обективизирана в нотариален акт за дарение на недвижим имот *** на нотариус Кр. Б., както и на основание осъществена възмездна правна сделка /покупко-продажба/, обективизирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *** на нотариус Кр. Б., с рег. № 296, с район на действие ГОРС, с праводатели : П.Г.Д., Д.Г.Д., К.Х.Д. и Д.П.Д..

Безспорни по настоящото дело са и фактите, че ответникът „Фермер България 1“ ЕООД гр. Бургас е придобил право на собственост върху притежаваната от него ½ идеална част от процесните недвижими земеделски имоти на 30.06.2020г., на основание безвъзмездна правна сделка /дарение/, обективизирана в нотариален акт за дарение на недвижим имот *** на нотариус П. Л., както и на основание осъществена възмездна правна сделка /покупко-продажба/, обективизирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот *** на нотариус П. Л., с рег. № 718, с район на действие ГОРС.

От приетите писмени доказателства – нот. акт за дарение на недвижим имот ***, и нот.

акт за покупко-продажба на недвижим имот № *** двата по описа на нотариус К. Б., с рег. № 296, с район на действие ГОРС, нот. акт за дарение на недвижим имот ***, и нот. акт за покупко-продажба на недвижим имот ***, двата по описа на нотариус П. Л., с рег. № 718, с район на действие ГОРС, скица на поземлен имот №15-979375-07.09.2021г., скица на поземлен имот № 15-979401 -07.09.2021г., скица на поземлен имот №15-979390-07.09.2021г., скица на поземлен имот № 15-9793 59-07.09.2021г., скица на поземлен имот № 15-979328-07.09.2021г., скица на поземлен имот № 15-979288-07.09.2021г. и скица на поземлен имот №15-979255-07.09.2021г., всички издадени от СГКК – В.Т., 7 бр. удостоверения за характеристики на поземлен имот в земеделска територия, издадени на 15.09.2021г. от СГКК – В.Т., се установява, че процесните недвижими имоти съставляват поземлени имоти с идентификатор 36782.39.43, идентификатор 36782.75.22, идентификатор 36782.80.17, идентификатор 36782.100.10, идентификатор 36782.105.26, идентификатор 36782.136.34 и идентификатор 36782.161.39, всички в землището на село К., общ. С., с трайно предназначение на територията – земеделска.

Безспорни между страните по делото са и фактите, че на 20.07.2020г., между „Фермер България 1“ ЕООД гр. Бургас – като наемодател, и „Бългериан Менеджмънт Груп“ ЕООД гр. Бургас – като наемател, е сключен договор за наем на процесните недвижими земеделски имоти, описани по-горе, общо 20,700 дка земеделска земя в землището на с. К., по силата на който ползването на целите земеделски имоти е предоставено за срок от 10 стопански години, считано от 01.10.2020г. до 30.09.2030г., срещу заплащане на наемна цена в размер на 5 лв. за декар ползвана земя за целия срок на договора. Видно от цитирания договор за наем, същият е с нотариална заверка на подписите на страните по него, извършена на 20.07.2020г. от нотариус А.И. В. с рег. № 460 на НК, с район на действие СРС, вписан в СВ – Горна Оряховица с вх. рег. № ***. По делото не се спори, че описаните по-горе земеделски имоти са предадени за временно и възмездно ползване от първия ответник – като наемодател на втория ответник – като наемател по процесния договор за наем.

При така установеното от фактическа страна, съдът достига до следните правни изводи :

Предявеният иск с правно основание чл.26,ал.1,предл.1 от ЗЗД във вр. чл.229,ал.2 и ал.3 от ЗЗД е допустим, а разгледан по същество, същият е основателен по изложените по-долу съображения.

В настоящото съдебно производство ищецът се домогва да установи, че клаузата относно срока на действие на процесния договор за наем на земеделска земя /10 г./, сключен между ответниците „Фермер България 1“ ЕООД гр. Бургас и „Бългериан Менеджмънт Груп“ ЕООД гр. Бургас, е нищожна поради противоречие със закона – чл.229,ал.2 ЗЗД, като се излагат доводи, че в случая първият ответник е нямал съгласието на собственика на другите ½ идеални части от имотите и не е могъл да сключи договора за наем за повече от 3 години, поради което договорът се явява в противоречие с императивната правна норма на чл.229,ал.2 от ЗЗД и срокът му подлежи на редуциране, съобразно разпоредбата на чл.229,ал.3 от ЗЗД. От своя страна, ответникът „Фермер България 1“ ЕООД гр. Бургас излага доводи, с които оспорва въведените от ищцовата страна твърдения.

Съгласно чл.229,ал.1 от ЗЗД, договорът за наем не може да бъде сключен за повече от десет години, освен ако е търговска сделка. Според чл.229,ал.2 от ЗЗД, лицата, които могат да вършат само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години, а чл.229,ал.3 от ЗЗД гласи, че ако договорът бъде сключен за по-дълъг срок, той има сила за десет, съответно за три години.

Съдът намира за основателни и обосновани в процесния случай изложените в исковата молба твърдения. Видно от данните по делото, процесният договор за наем е сключен на 20.07.2020г., преди ищецът да придобие правото на собственост, поради което и на основание чл.237,ал.1 от ЗЗД процесният договор за наем е останал в сила спрямо приобретателя С., тъй като е вписан в имотния регистър и има достоверна дата.

Съдът намира за основателни обаче доводите на ищцовата страна, че договорът за наем е нищожен в частта относно уговорения срок над три години, поради противоречието му със закона. Според разпоредбата на чл.229 от ЗЗД, договорът за наем не може да бъде сключван за повече от десет години, освен ако е търговска сделка. Лицата, които могат да вършат само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години. Ако договорът бъде сключен за по-дълъг срок, той има сила за три години. Въз основа на приетите по делото писмени доказателства се установява, че процесният договор за наем е сключен само от ответника „Фермер България 1“ ЕООД гр. Бургас, без участието на праводателите на ищеца. От цитираните по-горе писмени доказателства е видно, че към момента на сключване на договора „Фермер България 1“ ЕООД е бил само един от съсобствениците, като притежава 1/2 ид. част от земеделските имоти, тоест безспорно е можел да извършва само действия на обикновено управление, но не е можел да отдава под наем за срок повече от три години. Съгласно чл.32,ал.1 от ЗС, управлението и ползването на общата вещ се извършва по правило по решение, взето от съсобствениците, които имат повече от половината от общата вещ. Когато вещта или имотът се намират в режим на съсобственост, действията на разпореждане се извършват със съгласието на всички съсобственици. В правната доктрина и в съдебната практика е възприето разбирането, че макар да носи белезите на сделка на управление, сключеният за повече от три години наемен договор наподобява сделка на разпореждане, тъй като ограничава възможността на наемодателя да ползва отдадената под наем вещ през продължителен период от време. По тази причина законът признава правото за сключване на договор за наем със срок над три години единствено в полза на лицата, които притежават правомощия за разпореждане с вещта. Сключването на договор за наем за повече от три години от лице, което е носител само на права за обикновено управление, съставлява основание за редуциране на уговорения срок до три години по силата на чл.229,ал.3 от ЗЗД и за прекратяване на договора след изтичане на тригодишния срок. Разпоредбата на чл.229 от ЗЗД урежда не валидността на договора за наем по отношение на сключилите го страни (тях той обвързва), а неговото действие по отношение на собственика. Съгласно чл.229,ал.3 от ЗЗД, договорът за наем, сключен за по-дълъг срок, има сила за максималния срок от три години /в този смисъл е Решение № 541 от 06.02.2012 г. на ВКС по гр. д. № 810/2010 г., IV г. о., ГК/.

Предвид изложеното дотук, съдът намира за основателни твърденията на ищцовата страна, че в случая със сключването на договор за наем за срок повече от три години е нарушена разпоредбата на чл.229,ал.2 от ЗЗД, поради което клаузата за срока на ползване се явява нищожна на основание чл.26,ал.1,предложение първо от ЗЗД, поради противоречието ѝ със закона. Нормата на чл.26,ал.4 от ЗЗД предвижда заместване на отделните нищожни части на съответната сделка с повелителните правила на закона. Затова, в случая, доколкото порокът е именно противоречие на сключения на 20.07.2020г. договор за наем с нормата на чл.229,ал.2 от ЗЗД, то ефектът от нищожността на съответната клауза ще бъде преодолян чрез заместване по право с предписаното от императивната разпоредба на чл.229,ал.3 от ЗЗД съдържание. Това, от своя страна, означава и запазване валидността на останалите части на договора за наем, т. е. следва да се приеме, че сключеният договор за наем е със срок от три години. Предвид изложеното, предявеният иск се явява основателен и следва да бъде уважен със законните последици от това.

Съдът намира за неоснователни и непочиващи на закона възраженията на ответника „Фермер България 1“ ЕООД, че договорът за аренда е разновидност на договора за наем, обектът му е възмездното отдаване ползване на земеделска земя, поради което сключването на договор за наем за по-къс срок, подобно на договора за аренда, е нецелесъобразно от гледна точка на вещта, която се отдава възмездно - на земеделска земя. Настоящият съдебен състав не споделя така изложените възражения в писмения отговор. Съществува специален закон, който урежда договора за аренда. Разпоредбите му са част от съдържанието на всеки договор за аренда, когато са задължителни. Такива са например изискванията за форма, минимален срок на действие, възможност за изменение на договора при промяна на обстоятелствата и др. Наемът на земеделска земя е договор, който се подчинява на общите правила относно договора за наем на вещи, съдържащи се в Закона за задълженията и договорите. Някои специфики съществуват в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Така, по отношение на договора за наем съществува изискване за максимален срок, за който може да бъде сключен. Арендният договор, напротив, е обвързан с императивно определен минимален срок на действието му - пет стопански години /чл.4 от ЗАЗ/. Договорът за наем не може да бъде сключен за повече от десет години, освен ако е търговска сделка. Лицата, които могат да вършат само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години. Договор за аренда, както и споразумение за неговото изменение или прекратяване, може да се сключи със собственик, съсобственик на земеделска земя, чиято собственост е повече от 50 на сто идеални части от съсобствен имот или с лице, упълномощено от собственик или съсобственици, притежаващи общо с него повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот. Същевременно, договор за наем на земеделска земя със срок над една година се сключва от съсобственик или съсобственици на земеделска земя, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от упълномощено от тях лице. Това правило е изключение от принципа за управление на мнозинството при съсобствените вещи. Съсобствениците, които притежават 25 или дори 50 % от общите части от земеделска земя, могат да сключват договор за наем за срок, не по-дълъг от три години. Това е така именно заради разпоредбата

на чл.229,ал.2 от ЗЗД, в която насока са и твърденията, изложени в исковата молба.

Настоящият съдебен състав не споделя и доводите на ответника „Фермер България 1“ ЕООД, че правилото на чл.229,ал.2 от ЗЗД е относимо само към обикновените облигационни сделки. Ограничението за срока на наемния договор, до който лицата, които могат да вършат само действия на обикновено управление, са овластени да го сключат, се прилага и в случаите, когато наемът е търговска сделка. Това произтича от правилото, че договор за наем за срок от 10 години (, а когато той е търговска сделка и за неограничен срок) може да бъде сключен само от собственика на имота. При търговските сделки такъв е самото ЮЛ, което единствено чрез волеобразуващия орган може да даде съгласие за разпореждане с имота, изразяващо се не само в отчуждаването и видоизменянето на вещното право, но и в сериозното му обременяване. Дългосрочното отдаване под наем силно ограничава правото на собственост и по същността си има характера на разпоредителна сделка. Изложеното позволява да се приеме, че установеното в чл.229,ал.2 от ЗЗД правило се прилага и в случаите, когато наемът е търговска сделка. Отсъствието на надлежно взето от съответния орган решение за отдаване на недвижимия имот над посочения ограничителен срок има за последица редуциране срока на търговската сделка на 3 години по силата на разпоредбата на чл.229,ал.3,пр.2 от ЗЗД. Действието ѝ е изключено от законодателя единствено по отношение на акционерните дружества с нормата на чл.236,ал.4 от ТЗ, в която е установена фикцията, че сключените от тяхно име договори са действителни и тогава, когато за сключването им не е дадено предварително съгласие от овластените за това органи /в този смисъл е Решение № 15 от 08.09.2010 г. на ВКС по т. д. № 395/2009г., II т.о., ТК/.

При този изход на делото и на основание чл.78,ал.1 от ГПК, основателна се явява претенцията на ищеца за присъждане на направените по настоящото дело съдебни разноски за платени от него държавни такси в общ размер от 60 лв., както и за платено адвокатско възнаграждение в размер от 500 лв., общо в размер от 560 лв., която следва да бъде възложена в тежест на ответниците „Фермер България 1“ ЕООД гр. Бургас и „Бългериан Менеджмънт Груп“ ЕООД гр. Бургас.

Воден от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА за нищожна поради противоречието ѝ със закона в частта ѝ за уговорения срок – 10 стопански години, считано от 01.10.2020г. до 30.09.2030г., клаузата на чл.1 от договора за наем, сключен на 20.07.2020г. между „Фермер България 1“ ЕООД гр. Бургас – като наемодател, и „Бългериан Менеджмънт Груп“ ЕООД гр. Бургас – като наемател, с нотариална заверка на подписите на страните по него, извършена на 20.07.2020г. от нотариус А.И. В. с рег. № 460 на НК, с район на действие СРС, вписан в СВ – Горна Оряховица с вх. рег. № *, по силата на който на наемателя са предоставени за временно и възмездно ползване недвижими земеделски имоти, намиращи се в землището на с. К., общ. С., а именно : 1/ Нива, имот с идентификатор № 36782.39.43 от 1.200 дка, трета категория в**

м. „Лещето”, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.39.42, № 36782.39.39, № 36782.39.38, № 36782.39.44; 2/ Нива, имот с идентификатор № 36782.75.22 от 3.099 дка, втора категория в м. „Каптажа”, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.75.50, № 36782.75.51, № 36782.75.52, № 36782.75.46, № 36782.75.21; 3/ Нива, имот с идентификатор № 36782.80.17 от 3.120 дка, втора категория, в м. „Под Мешето”, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.80.17, № 36782.80.26, № 36782.80.16; 4/ Нива, имот с идентификатор № 36782.100.10 от 5.500 дка, трета категория, в м. „Енаръса”, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.100.40, № 36782.100.11, № 36782.97.374, № 36782.100.9; 5/ Нива, имот с идентификатор № 36782.105.26 от 3.303 дка, четвърта категория, в м. „Горно Леще”, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.105.25, № 36782.105.36, № 36782.105.27; 6/ Нива, имот с идентификатор № 36782.136.34 от 3.079 дка, втора категория, в м. „Луковото”, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.136.35, № 36782.136.63, № 36782.136.33, № 36782.136.17, № 36782.136.16; 7/ Пасище, имот с идентификатор № 36782.161.39 от 1.399 дка, четвърта категория, в м. „Сърта”, при граници и съседни: земеделски имоти № 36782.161.84, № 36782.161.40, № 36782.161.27, № 36782.161.28, № 36782.161.38, **само за срока над три години до договорения срок от 10 стопански години**, като договорът за наем сключен на 20.07.2020г., следва да се счита сключен за срок от 3 /три/ стопански години /за периода от 01.10.2020г. до 30.09.2023г./.

ОСЪЖДА „ФЕРМЕР БЪЛГАРИЯ 1” ЕООД с ЕИК 204402525, със седалище и адрес на управление : град Бургас, ж.к. „Славейков” бл. 65, вх.2, ет.7, ап.14, представлявано от управителя Г.А.Н., и **„БЪЛГЕРИАН МЕНЕДЖМЪНТ ГРУП“ ЕООД с ЕИК 204318177**, със седалище и адрес на управление: град Бургас, ж.к. „Изгрев“ № 71, вх.2, ет.4, ап.8, представлявано от управителя М.О.Р.–Н., **ДА ЗАПЛАТЯТ на В. Л. С. с ЕГН *******, с адрес : град С., ул. ***, **СУМА** в размер на **560,00 лв. /петстотин и шестдесет лева/**, представляваща направените от него съдебни разноси за платени държавни такси и за платено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на въззивно обжалване от страните, в двуседмичен срок от връчването му, пред Великотърновски окръжен съд.

На основание чл.7,ал.2 от ГПК, на страните да се връчи препис от решението.

Съдия при Районен съд – Горна Оряховица: _____