

# РЕШЕНИЕ

№ 43

гр. Разград , 18.03.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – РАЗГРАД, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ** в публично заседание на първи март, през две хиляди двадесет и  
първа година в следния състав:

Председател: Рая П. Йончева  
Членове: Валентина П. Димитрова  
Атанас Д. Христов

при участието на секретаря Дияна Р. Георгиева  
като разгледа докладваното от Рая П. Йончева Въззивно гражданско дело №  
20213300500026 по описа за 2021 година

Производство по реда на чл.258 и сл. ГПК.

С Решение № 260043/15.XI.2020г по гр. д. № 155 по описа му за 2019г., ИРС е отхвърлил иска, предявен на осн. чл.232 ЗЗД във вр. с чл.79 и чл.86 ЗЗД от Б. Н. Г. срещу С. С. Д., за осъждането ѝ със сумата от 1 361,88лв., представляваща дължимо му се наемно/арендно плащане за ползване на 11.349дка зем. земи за стопанските 2016/2017 и 2017/2018 години ведно със законна лихва, считано от дата на иска до окончателното ѝ изплащане.

Недоволен от така постановеното решение, ищецът обжалва същото като необосновано и незаконосъобразно.

В с.з., чрез процесуално представляващия го по пълномощие адв.Ч., въззивникът заявява, че поддържа жалбата си. Счита, че с доклада по чл.146 ГПК първонстанционният съд неправилно е квалифицирал заявената с иска защита като такава по чл.232 във вр. д чл.79 ЗЗД , в резултат на което атакуваното решение се явява постановено по същество на непредявено основание. Твърди, че процесната сума е претендирана като дължима на извъндоговорно основание, визирайки института на неоснователното обогатяване. Пледира за отмяна на обжалваното решение и за решаване на спора по същество на действително предявеното му основание. Претендира присъждане на доказано сторени за двете инстанции разноски.

В предоставеният ѝ за това срок, насрещната по жалбата страна се е възползвала от правото си на отговор и е оспорила същата като неоснователна.

В с.з., чрез представляващият я по пълномощие адв. М. въззиваемата пледира за потвърждаване на обжалваното решение като правилно, обосновано и законосъобразно постановен съдебен акт. Заявява изрично, че не претендира присъждане на направени във въззивното производство разноски.

Като подадена в срок, при редовност от формална страна и от легитимираща интерес от обжалваното страна, жалбата е допустима. Атакуваното решение е валидно и допустимо постановен съдебен акт.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Поддържаното от въззивника оплакване, че решението е постановено от районния съд извън предмета и обема на търсената защита, релевира твърдение за недопустимост, а не за незаконосъобразност на същото.

В отговор на същото и изводимо от съдържанието на исковата молба, съдът намира, че дадената от ИРС правна квалификация е съответна на заявената в петитум защита в нейното кумулативно единство с фактите, на които в обстоятелствена част на молбата въззивникът е основал претенцията си.

Вярно е, че в обстоятелствената част на молбата си въззивникът е изложил твърдения за неистинност на договорите, въз на които въззиваемата, в качеството си на земеделски производител е ползвала и обработвала процесните зем. имоти. В контекста на изнесеното в молбата за дължима му се и неплатена за периода наемна цена, оспорената истинност на наемните договори, не е въведена като основание за претендираното в петитум вземане, а като факт, обосноваващ извод за неформално сключен договор. Относимо на твърдението за неформално установените с въззиваемата договорни отношения, въззивникът е претендирал процесната сума като дължимия се за ползването от нея земи наем за две стопански години.

По изложените съображения, в този си състав съдът приема, че дадената от ИРС правна квалификация е съответна на защитата, заявена в петитума на иска. В този смисъл решението се явява допустимо постановено по същество на заявената в условия на диспозитивност защита.

Констатира се, че дадената от първоинстанционния съд квалификация на спора е докладвана на страните, както с изготвения по чл.140 ГПК проект за доклад, така и в окончателния му доклад по чл.146 ГПК, приет в провело се с участие на страните и техните повереници първо по делото заседание. Във връзка с доклада по делото, вкл. и в частта му за така приетата правна квалификация на осъдителния иск, и в двата случая страните по спора са заявили - по реда на чл. 146, ал. 3 ГПК, че нямат възражения. Като в мотиви на обжалваното си решение, проследявайки извършените от страните процесуални действия, правилно и съответно на доказателствата е приел, че повдигането на не е сезиран своевременно с искане за изменение на иска, по реда и в условията на чл.214 ГПК.

Като постановено по същество на заявената с иска защита, решението е правилно и следва да бъде потвърдено. Въз основа на допустимо събраните в производството доказателства, ИРС е установил фактическа обстановка, която се споделя от настоящата инстанция, но при дължими в допълнение мотиви относно установени от доказателствата и релевантни за изхода на делото факти. Следва да се посочи, че с жалбата си въззивникът не въвежда спор по фактите, а позовано на същите твърди необоснованост и незаконосъобразност на първоинстанционното решение. При самостоятелно проведения анализ на допустимо събраните по делото доказателства, в този си състав съдът установи следното:

По делото е безспорно установено, че по силата на сключени между тях на 27.VII.2016 и на 20.X.2016 договори, наименувани "за наем на земеделска земя", страните са установили облигационно-правна връзка, обуславяща в задължение на въззивника да предостави зем.си земи за ползване на въззиваемата за стопанските 2016/2017г. и 2017/2018г и насрещно поетото такова от последната, да заплаща годишен наем „, н размера и срока на договора“.В хода на делото договорите не са били оспорени надлежно по реда и в сроковете на чл.194ГПК и правилно първоинстанционният съд ги е ценил като релевантни към изхода на делото доказателства. Същите са обсъдени от ИРС в съвкупността на останалия доказателствен материал. По делото е установено, че въз основа на цитираните договори, въззиваемата, в качеството си на зем. производител е регистрирала в ОСЗ-гр.Исперих правото си на ползване върху процесите земи за стопанските 2016/2017г. и 2017/2018г с цел подпомагане. Правилно първоинстанционният съд е приел, че удостоверените по делото договори за наем са недействителни поради отсъствие на един от съществениите, определящи ги като такива, елементи. А именно, липсата на клауза за

вида, размера и определяемостта на дължимото се за ползването на земята наемно плащане. От дефинитивното определяне на наемния договор в чл. 228 ЗЗД следва, че страните по този вид договор трябва да постигнат съгласие относно предоставяната за временно ползване вещ и относно възнаграждението / цената/, която наемателят дължи за предоставеното му ползване на вещта.

Наемната цена е съществен елемент от съдържанието на този вид договори и липсата на уговорена такава е порок, който се отразява на съставомерността на сделката, не може да бъде саниран и води до нищожността и по см. на чл. 26, ал. 2 ЗЗД. Поради това и волеизявлението на страните по наемния договор относно дължимата наемна цена трябва да са обективирани по начин, който не поражда съмнение за постигнатото помежду им съгласие за настъпване на правните последици на същия.

Изводимо от доказателствата, в този си състав съдът намира за необходимо да посочи, че процесните договори са нищожни и поради несъответствието им с въведената от законодателя форма за валидност на договори с предмет-право на ползване върху земя. Върху процесните договори липсва отбелязване за изискуемото се от закона нот. удостоверяване на подпис и съдържание;

Наличието на специална законова регламентация относно реда и начина на отдаване за възмездно ползване на процесните земи като обект, попадащ в обхвата на чл. 1, ал. 3 ЗАЗ, изключва възможността за сключване на друг вид договор, освен аренден, вкл. наемен договор, който да не е подчинен на специалния Закон за арендата в земеделието, а на общите правила на ЗЗД, регламентиращи отделните видове договори. Поради това е правно ирелевантно дали сключеното между страните съглашение притежава белези, квалифициращи го като наемен или друг вид облигационен договор по ЗЗД, тъй като конвертиране на недействителната сделка в последния е недопустима.

Вярно е, че принципът за конверсия на нищожните сделки, допуска, когато наред с нищожния договор е налице и съглашение, съдържащо всички съществени елементи на предвидена от закона различна от недействителния договор сделка, правата и задълженията на страните да се уреждат съобразно последната, но разглежданият случай не попада в тази хипотеза.

Видно от съдържанието на чл. 1, ал. 3 във вр. с ал. 1 от Закона за арендата в земеделието, по отношение на изрично посочените от законодателя обекти е предвиден конкретен вид договор, по силата на който същите могат да бъдат отдавани за възмездно ползване.

Следователно при тълкуване нормата на чл. 1, ал. 3 от Закона за арендата в земеделието по правилата на езиковото и систематичното тълкуване се налага разбирането, че волята на законодателя е по отношение на тези обекти, към които несъмнено попада и процесната земеделска земя, да не се допуска друг различен от изрично регламентирания в специалния закон вид договор при отдаването им за възмездно ползване.

Допълнителен аргумент в тази насока е, както самият им особен характер и предназначение, така и съдържанието на осъществяването по отношение на тях държане, които в своята цялост имат не само икономическа стойност, но са и от значение за обществения интерес - арг. от чл. 21, ал. 2 от Конституцията на Р България.

Следователно при безспорно установената нищожност на сключения между страните договор за отдаване на земеделска земя за възмездно ползване, обусловена от неспазване на изискуемата се от закона форма, решаващият извод, който се налага е, че същият не е породил целените от съконтрагентите правни последици и облигационно действие.

С гореизложеното съдът дава отговор на възраженията на въззивника и като счита жалбата му за неоснователна, намира, че обжалваното решение на РС-Исперих следва да бъде потвърдено в като правилно и законосъобразно.

Съдът не е сезиран с искане за разноски от въззиваемия, поради което не се следва присъждането на

такива.

По така изложените мотиви и в хипотеза на чл.272 ГПК, РОС

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260043/15.XI.2020г по гр. д. № 155/2019 по описа на ИРС.

Решението на РОС е окончателно и по арг. на чл.280, ал.3, т.1, предл.І ГПК не подлежи на касационно обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_