

РЕШЕНИЕ

№ 138

гр. Ямбол, 20.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЯМБОЛ, VIII СЪСТАВ, в публично заседание на
единадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния
състав:

Председател: Радостин Ст. Радиев

при участието на секретаря Я.П.С.

като разгледа докладваното от Радостин Ст. Радиев Гражданско дело №
20232330102912 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба от М. П. Н. от с. Х.Д.,
чрез адв. И.К. срещу „***“ ЕООД със седалище и адрес на управление с. Х.Д..
Предявени са иски с правно основание чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД и
евентуален иск с правно основание чл.229, ал.2 от ЗЗД.

В молбата се сочи, че между ищеца и ответника е бил сключен
договор за аренда на земеделска земя от *** год., като при получаването на
арендната вноска за 2023 год. ищцата е разбрала, че е сключила договора за
двадесет стопански години. Ищцата счита, че с този срок на договора са и
нарушени всички законови принципи, накърнени са и не само правата, но и
добрите нрави. С исковата молба се иска договора за аренда на земеделска
земя от *** год. да бъде обявен за нищожен на осн. чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД.
Случай че се приеме иска по чл.26 от ЗЗД за неоснователен да се признае за
установено на осн. чл.229 ал.2 от ЗЗД вр. & 1 от ДР на Закона за аренда в
земеделието и чл.4 от ЗАЗ че договора за аренда на земеделска земя от ***
год. е сключен за пет стопански години. Претендират се направените по
делото разноски.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил писмен отговор от ответника.
Намира иска за допустим, но неоснователен. Изтъква се, че не са нарушени
добрите нрави при сключване на договора, съгласно чл.9 от ЗЗД страните
могат свободно да определят съдържанието на договора и че същия е
сключен пред *** Е.Щ. и още на датата на подписването му, на ищцата е
станало известно, че сключва договор за 20 стопански години. Относно

предявения евентуално иск за приемане за установено, че договора за аренда на земеделска земя от *** год. е сключен за пет стопански години се позовават на чл.4 от ЗАрЗ където е предвидено минималния срок на договора - 5 години, но не е предвиден максимален размер. Иска се отхвърляне на предявените искове. Претендират се направените по делото разноски.

В с.з. ищецът, редовно призован не се явява, но чрез пълномощника си поддържа исковата молба и пледира за уважаване на предявените искове като доказани и основателни. Претендира се и присъждане на направени в производството разноски.

Ответника, редовно призован участва лично в с.з. и с упълномощен представител. Чрез пълномощника си пледира за недоказаност на исковите претенции и моли за отхвърляне на същите като неоснователни. Претендира и присъждане на направени по делото разноски.

Съдът, след като изслуша становищата на страните и прецени събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

От представения договор за аренда на земеделска земя от *** г. с нотариална заверка на подписите с рег.№ *** година на *** Е.Щ. с район действие РС – Ямбол, вписан в СВ – Ямбол при АВ с вх.рег № *** година, том ***, стр.*** е видно, че същия е сключен между ищеца М. П. Н. в качеството на арендодател и ответника “****” ЕООД, ЕИК: *** в качеството му на арендатор с предмет временно и възмездно ползване от арендатора на овощна градина с площ 6,650 дка, в местността „Юрта“, представляваща поземлен имот № *** по плана за земеразделяне на на с. Х.. Съгласно чл.2 от договора, същият е сключен за срок от двадесет стопански години считано от датата на сключването му. В чл.3 от договора страните са се договорили арендатора да заплаща ежегодно арендно плащане – 10% от средния добив на дка или тяхната равностойност, платими до 31.10. на всяка стопанска година.

В чл.15 от Договора, страните са се уговорили, че договорът за аренда се прекратява в следните три случая:

- с изтичане на уговорения срок;
- при неизпълнение, по общия ред
- по взаимно съгласие на страните изразено в писмена форма;
- едностранно с едномесечно предизвестие преди изтичане срока на договора, но само след прибиране на съответната реколта..

По делото не е спорно, че ищецът притежава правото на собственост върху идеални части върху описания имот.

По делото на страната на ищеца е разпитана внучката й М.Т.И.. От показанията й става ясно, че е разбрала за договора за аренда преди две години, когато е отишла да подава декларация за помощи. Баба й не й е казвала, че е сключвала такъв договор. Според свидетелката баба й е знаела,

че е сключила договора, но явно не е разбрала, че е сключен за толкова дълъг период. Получавала е редовно уговорената рента по договора.

По делото е разпитан и свидетеля Д. М. – съсобственик на процесната земя. От показанията му става ясно, че ищцата е знаела, че подписания от нея договор за аренда е със срок за 20 години, тъй като лично е ходила в Ямбол където договора е подписан пред ***. Получавал си редовно рентата от ответника.

От показанията на свидетеля Н. Г. става ясно, че е виждал ищцата в двора на ответника, когато си е получавала рентата и е споделяла дали ще е жива да взема тия пари 20 години.

Показанията на разпитаните свидетели са непротиворечиви и последователни поради което съдът ги цени като достоверни. Заявеното от свидетелката М.И., че баба ѝ явно не е разбрала, че сключва договора за аренда за толкова дълъг период е нейно предположение. Същото се опровергава от показанията на свидетелите М. и Г., а и самия договор е нотариално заверен. Ищцата е получавала рентата всяка година и не се е противопоставяла, че няма договор за тези години.

От така изложената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Предявени са иск по чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД - за прогласяване нищожността на Договор за аренда на земеделски земи от *** г. като сключен при накърняване на добрите нрави, за прекомерно дълъг срок и евентуален иск с правно основание чл.229, ал.2 пр.4 от ЗЗД, вр.&1 от ДР на ЗАЗ и чл.4 от ЗАЗ.

По основателността на главния иск.

Съгласно чл.26, ал.1 от ЗЗД нищожни са договорите, които противоречат на закона или го заобикалят, както и договорите, които накърняват добрите нрави, включително и договорите върху неоткрити наследства.

Според Тълкувателно решение № 1 от 15.06.2010 г. на ВКС по тълк. дело № 1/2009 г., ОСТК „добрите нрави са морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тази на противоречието на договора със закона (чл. 26, ал. 1 ЗЗД). Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях, като за спазването им при иск за присъждане на неустойка съдът следи служебно. Един от тези принципи е принципът на справедливостта, който в гражданските и търговските правоотношения изисква да се закриля и защитава всеки признат от закона интерес. Преценката за нищожност поради накърняване на добрите нрави се прави за всеки конкретен случай към момента на сключване на договора.

Смисълът на понятието „добри нрави” се изяснява в съдебната практика (Решение № 88 от 22.06.2010 г. на ВКС по т.д.№ 911/2009 г., I т. о., ТК, като

се приема, че се касае за обща правна категория, приложима към гражданските и търговските правоотношения, в която попадат тези наложени се правила и норми, които бранят принципи и ценности, които са общи за всички правни субекти и тяхното зачитане е в интерес на обществените отношения като цяло, а не само на интереса на някоя от договарящите страни. Накърняване на добрите нрави по смисъла на чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД е налице, когато се нарушава правен принцип, който може и да не е законодателно изрично формулиран, но спазването му е проведено чрез създаване на други разпоредби, част от действащото право. Такива са принципите на справедливостта, на добросъвестността в гражданските и търговските взаимоотношения и на предотвратяването на несправедливото облагодетелстване. Въпросът дали поведението на конкретния правен субект съставлява действие, накърняващо „добрите нрави”, zlepоставящо чужди интереси с цел извличане на собствена изгода, следва да се преценява във всеки отделен случай въз основа на доводите на страните и събраните доказателства по конкретното дело.

Съгласно чл.9 от ЗЗД, страните могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не противоречи на повелителните норми на закона и добрите нрави. В съдебната практика е прието, че противоречието с добрите нрави се свързва с нарушаване на морални, неписани норми на обществения живот, от гледна точка на които морално недопустимо е сключеният договор да породи съответните правни последици. Приема се, че нееквивалентността на престациите, когато има за резултат нарушаването на такива норми, обуславя нищожност на договора поради противоречие с добрите нрави. ВКС в практиката си въвежда по-конкретни критерии при определяне на еквивалентността на престациите като приема, че не всяка нееквивалентност представлява нарушение на добрите нрави и е основание за нищожност, а само значителната и явна нееквивалентност, при която едната от насрещните престации е толкова незначителна, че има практически нулева стойност -Решение № 24/09.02.2016 г. по гр.д.№ 2419/2015 г. на III г. о. на ГК на ВКС. В него съдът се мотивира с това, че критерии са необходими, тъй като в противен случай преценката на съда би заменила волята на страните и би се накърнил принципът на свободата на договарянето, защото еквивалентността на престациите поначало се преценява от страните и се съобразява с техния правен интерес.

Процесният Договор за аренда от *** г. е сключен от ищеца М. Н. в качеството на съсобственик, притежаващ идеални части от нивата, като арендодател, и ответника „***“ ЕООД, в качеството на арендатор, за срок от 20 стопански години. Съгласно чл.3, ал.4 от ЗАрЗ, действащ към момента на сключване на договора, договорът за аренда може да бъде сключен само от някои от съсобствениците на земеделската земя, като отношенията помежду им се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността.

По делото е установено, че арендаторът е плащал редовно рентата, нямат претенции към него, поради което не може да се приеме, че е налице несъответствие, което да е явно значително и не може да се приеме, че е

налице нулева престация.

Съдът в настоящия си състав не се споделя и позоваването на нищожност на договора за аренда поради твърде дългият уговорен срок на действие - 20 години. В чл.4 от ЗАрЗ законодателят е предвидил минимален срок на договора – 5 години, но не и максимален такъв, поради което следва да се приеме, че процесният договор не е нищожен на основание противоречие с добрите нрави.

По изложените съдът намира за неоснователен предявения иск по чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД за нищожност на процесния Договор за аренда от *** г., поради накърняване на добрите нрави.

С оглед отхвърлянето на иска по чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД, съдът следва да разгледа предявеният евентуално иск за приемане за установено, че сключеният Договор за аренда на земеделски земи от 16.12. 2016 г., вписан под рег.№ *** год. том ***, стр.*** в Службата по вписванията при ЯРС има сила за 5 /пет/ стопански години, а не за 20 стопански години.

Както бе посочено по-горе, съгласно чл.4 от ЗАрЗ Минималният срок на договора за аренда е пет стопански години. Законодателят е предвидил минимален срок на договора – 5 години, но с приетите изменения на ЗАрЗ с ДВ бр.35, 1999г. не предвижда и максимален такъв. В чл.229 от ЗЗД е предвиден максимален срок на договора за наем, но в случая предмет е договор за аренда, сключен съгласно ЗАрЗ, където няма аналогична норма. Напротив, в чл.28, ал.2 от ЗАрЗ се говори за пожизнен договор за аренда като се регламентира по съдебен ред развалянето на договор за аренда, сключен за срок, по-дълъг от 10 години или пожизнено. Ето защо, предявеният евентуален иск следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

При този изход на делото на на ответника следва да се присъди направените от него разноски в размер на 2000 лв.

Предвид изложеното, ЯОС

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от М. П. Н., ЕГН: *****, от с. Х., чрез пълномощник адв. И.К., против „***“ ЕООД, ЕИК: ***, иск с правно основание **чл.26, ал.1, предл.3 от ЗЗД** за прогласяване за нищожен поради накърняване на добрите нрави, сключения Договор за аренда на земеделски земи от *** г., вписан под рег.№ *** том ***, стр.*** в Служба по вписванията при ЯРС

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен предявения от ищеца М. П. Н., ЕГН: *****, от с. Х., чрез пълномощник адв. И.К., против „***“ ЕООД, ЕИК: ***, иск за приемане за установено, че сключеният Договор за аренда на земеделски земи от *** г., вписан под рег.№ *** том ***, стр.*** в Служба по вписванията при ЯРС има сила за пет стопански години.

ОСЪЖДА М. П. Н., ЕГН: *****, от с. Х. **ДА ЗАПЛАТИ** на „***“ ЕООД, ЕИК: ***направените по делото разноски в размер на 2000 лв.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването на страните пред ЯОС.

Съдия при Районен съд – Ямбол: _____