

РЕШЕНИЕ

№ 204

гр. Лом, 20.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЛОМ, ШЕСТИ СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: НИКОЛА Т. ДЕЛИЕВ,

при участието на секретаря Мартина Здр. Здравкова, като разглежда докладваното от НИКОЛА Т. ДЕЛИЕВ Гражданско дело № 20221620102333 по описа за 2022 година, за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК.

Делото е образувано по предявен установителен иск по реда на чл. 124 ГПК от С. Б. Б., ЕГН *****, с постоянен адрес: с. ****, чрез пълномощник адв. Д. С. - АК - Монтана, личен № ****, със съдебен адрес: гр. ****, срещу Р. И. А., с ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. ****, с адрес за връчване: с. ****.

Иска се да се признае за установено по отношение на ответника, че Договор за аренда на земеделска земя от дата 26.01.2017 г. е сключен между страните в производството и не е прекратен, че произвежда правно действие и има законна сила за страните, които са го сключили, респективно и за техните правоприменници.

Твърди се с Исковата молба, че ищецът е получил нотариална покана от ответника, с която е уведомен, че, като правоприменник на арендодателя по Договор за аренда на земеделска земя, сключен на 26.01.2017 година между него и неговия праводател - Ц. С. С., вписан в Службата по вписванията при Районен съд - гр. Лом с вх. рег. № ****, замества арендодателя по договора. С нотариална покана е направено и уточнение за срока за плащане на арендната цена по договора, а именно: края на календарната година.

Релевирано е, че, на основание чл. 8.1. от процесния договор, последният едностранно се прекратява по отношение на имота, за който е сключен с едногодишния срок, представляващ предизвестие, както е предвидено в цитирания договор, като за този едногодишен срок, следва да се счита стопанската 2021- 2022 година, а, след тази дата, следва ищецът безусловно да освободи имота.

Ищецът изпратил отговор на нотариалната покана, който е връчен на ответника на 01.06.2021 г. от нотариус С. С., вписан в регистъра на Нотариалната камара под № ***, с район на действие РС - Лом, срещу разписка № **** г.

С отговора ищецът уведомява ответника, ще се изпълнява към него задължението си за заплащане на арендната цена, като встъпил в правата на арендодателя по договора. На следващо място е уведомен, че плащането на арендната цена по договора ищецът ще осъществява след края на стопанската година, но не по-късно от края на календарната година, за която се дължи рентата.

Ищецът не счита договора за едностранно прекратен от годината, посочена от ответника в поканата, нито приема основанията за прекратяване.

На 30.11.2021 г. ищецът твърди, че е извършил плащане на дължимата сума за аренда на имота, за което представил доказателства, видно от приложенията към Исковата молба - системен бон и служебен бон.

Претендират се и направените по делото разноси.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил отговор на исковата молба от процесуалния представител на ответника.

По отношение на основателността, с отговора на Исковата молба не се признава така предявеният иск и същият се смята за неоснователен.

Твърди се, че земеделската земя, предмет на процесния договор за аренда от дата 26.01.2017 г., е закупена от ответника през 2021 г.

След като ответникът установил, че има сключен договор за аренда, уведомил ищеца, че, съгласно ЗАЗ, следва да встъпи като арендодател, с оглед на възникналото правоприемство.

Ответникът е констатирал, че в договора страните са договорили в чл. 8.1., че същият може да бъде едностранно прекратен считано от края на стопанската 2021-2022 г. и е решил да се възползва от тази възможност.

Направено е възражение от ответника по отношение на твърденията в Исковата молба, че така уговорената клауза на чл. 8.1. противоречи на ЗАЗ и счита това твърдение за неоснователно.

Направени са доводи от страна на ответника, че, предвид разпоредбата на чл. 20а от ЗЗД, договорите имат сила на закон за тези, които са ги сключили, и, като лично подписан от ищеца, дал съгласието си за това, следва да бъде прекратен съгласно уговореното в чл. 8.1. от договора, а не въз основа на посочените разпореди в Исковата молба от ЗАЗ.

Моли за отхвърляне на иска като неоснователен и претендира присъждане на направените по делото разноси.

В откритото съдебно заседание ищецът, редовно призован, не се явява. Представява се от адв. Д. С. при АК – Монтана. Поддържа предявения иск и оспорва Отговора на Исковата молба.

Ответникът, редовно призован, не се явява. Представява се от адв. Н. А. от АК – Монтана. Поддържа подадения Отговор на исковата молба, моли

исковата претенция да бъде отхвърлена.

От събраните по делото доказателства, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

Между страните не е спорно, че:

На 26.01.2019 г., между Ц. С. С., с ЕГН: *****, с адрес: с. ****, чрез С. Б. Б., с ЕГН: *****, пълномощник, и С. Б. Б., с ЕГН: *****, е сключен договор за аренда, с нотариална заверка на подписите рег. № *** при нотариус С. С., с район на действие РС - гр. Лом и рег. № *** при НК, вписан в Службата по вписванията при Районен съд - гр. Лом, вх. рег. № ****, за поземлен имот с идентификатор ****, находящ се в с. ****, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. ****, одобрени със Заповед № **** г. на Изпълнителния директор на АГКК, местност „****“, начин на трайно ползване: нива, с площ на имота 10 852 квадратни метра, категория 3.

Срокът на действие на договора за аренда е 10 стопански години, считано от 2018/2019 г., а договорената в чл. 7 цена – 35,00 лв./дка. Съгласно чл. 8.1. от договора, той може да бъде прекратен с едностранно предизвестие, отправено писмено в срок от една стопанска година.

На 15.03.2021 г., с Нотариален акт № **** г. на Нотариус С. С., № *** на НК, ответникът е придобил от Б. С. Р. с ЕГН: *****, с адрес гр. ****, и Ц. С. С., с ЕГН: *****, с адрес: с. **** - праводател по договор за аренда, вписан в Службата по вписванията при Районен съд - гр. Лом с вх. рег. № **** - недвижимия имот в землището на с. ****: поземлен имот с идентификатор ****, находящ се в с. ****, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. ****, одобрени със Заповед № **** г. на Изпълнителния директор на АГКК, местност „****“, начин на трайно ползване: нива, с площ на имота 10 852 квадратни метра, категория 3.

Арендаторът е получил едностранно предизвестие от арендодателя (ответника) под формата на нотариално предизвестие с рег. № **** на Нотариус С. С., № *** на НК, за прекратяване на сключения договор за аренда, като едногодишният срок за предизвестие в цитирания договор за аренда да се счита стопанската 2021/2022 г., след изтичането на която безусловно да се освободи имотът, т. е. преди изтичането на десетгодишния срок на действие на договора, на основание чл. 8.1. от договора.

Ищецът изпратил отговор на нотариалната покана, който е връчен на ответника на 01.06.2021 г. от нотариус С. С., вписан в регистъра на Нотариалната камара под № ***, с район на действие РС - Лом, срещу разписка № **** г. С отговора ищецът уведомява ответника, че ще изпълнява към него задължението си за заплащане на арендната цена, като встъпил в правата на арендодателя по договора. На следващо място ответникът е уведомен, че плащането на арендната цена по договора ищецът ще осъществява след края на стопанската година, но не по-късно от края на календарната година, за която се дължи рентата, както и че няма да счита

договора за прекратен.

Спорно между страните е дали процесният договор за аренда е прекратен.

При така установената фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи:

Предявеният иск е с правно основание по чл. 124, ал. 1 от ГПК. Ищецът има интерес от предявяване на установителния иск за съществуване на договора за аренда, защото с предприемане изпращането на нотариалното предизвещение, ответникът по недвусмислен начин е оспорил съществуването на облигационна връзка между него и ищеца.

Спорният по делото въпрос е: противоречи ли клаузата на чл. 8.1. от договора за аренда на императивната (характерът на нормата е безспорен) разпоредба на чл. 27, ал. 1, т. 4, във вр. с чл. 29, ал. 1 от ЗАЗ и налице ли е частична нищожност на основание чл. 26, ал. 1, във вр. с чл. 26, ал. 4 от ЗЗД на договора за аренда, или тази клауза (на чл. 8.1. от договора за аренда) е напълно валидна в израз на установената в чл. 9 от ЗЗД свобода на договаряне. В редица определения, постановени по реда на чл. 274, ал. 3 от ГПК, ВКС е приел, че разпоредбата на чл. 27, ал. 1 от ЗАЗ е императивна и че противоречията при прилагането на нейната четвърта алинея произтичат от неконкретността на обхвата на израза „в предвидените в този закон случаи“, защото, на практика, в закона има само един случай на прекратяване на договора след едностранно предизвещение - този по диспозитивната норма на чл. 29, ал. 1 от ЗАЗ, който касае прекратяването на безсрочните договори. Въпреки непрецизната законодателна техника, ВКС е приел, че чл. 29, ал. 1 от ЗЗД следва да се съотнесе към чл. 27, ал. 1, т. 4 от ЗАЗ като единствена хипотеза, като не е допустимо по тълкувателен път обсегът на закона да се разширява и че способът по чл. 27, ал. 1, т. 4 от ЗАЗ не е приложим по отношение на срочните договори. В този смисъл са: Определение № 424 от 05.07.2012 г. на ВКС по ч. т. д. № 316/2012 г., I т.о.; Определение № 789 от 17.09.2012 г. на ВКС по ч. т. д. № 370/2012 г., II т.о.; Определение № 705 от 23.11.2012 г. на ВКС по ч. т. д. № 714/2012 г., I т.о.; Определение № 14 от 07.01.2013 г. на ВКС по ч. т. д. № 713/2012 г., II т.о., както и Определение № 187 от 14.03.2013 г. на ДОС по ч. гр. д. № 222/2013 г.

Страните по делото не спорят по валидността на клаузата на чл. 2 от договора, в която е установен 10-годишният срок на действието му. Както в Закона за арендата в земеделието, уреждащ договора за аренда, така и в Закона за задълженията и договорите, уреждащ договора за наем, липсва предвидена възможност за прекратяване с предизвещение на срочния договор (такава възможност има само при безсрочните правоотношения). Постава се тогава въпросът дали е допустимо страните по едно облигационно отношение, възникнало от договор за аренда, регулиран от ЗАЗ и гражданското законодателство за неуредените в него случаи, да уговорят нещо различно и да предвидят валидно правото на всяка от тях да прекрати едностранно

срочния договор преди изтичането на уговорения срок.

Свободата на договаряне не е абсолютна. Страните, според чл. 9 от ЗЗД, могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не противоречи на повелителните норми на закона и на добрите нрави. Всичко, което е договорено в отклонение от императивните правила, установени в нормативен акт, е в противоречие на закона по смисъла на чл. 26, ал. 1 от ЗЗД и не произвежда правни последици. Доколкото страните не спорят по валидността на чл. 2 от договора, то срочният (десетгодишен) договор за аренда не може да бъде прекратяван с едностранно предизвестие преди изтичането му, дори и страните в приложение на принципа на свободата на договаряне, да са установили нещо различно, защото то би било в противоречие на императивната норма на чл. 27, ал. 1, т. 4 от ЗАЗ и като такава - нищожно. Не е налице празнина в ЗАЗ, за да се приложат правилата на ЗЗД относно наема (практиката е приела, че е валидна уговорка срочният договор за наем да бъде прекратен с едностранно предизвестие и преди изтичане на срока му поради диспозитивния характер на чл. 238 от ЗЗД). Възможността за едностранно прекратяване с предизвестие е императивно предвидена в ЗАЗ само в един случай - този по чл. 29, ал. 1 от ЗАЗ, чиято хипотеза не може да бъде разширявана и касателно срочните договори. Следва да се отбележи, че в две от изброените по-горе Определения - № 705 от 23.11.2012 г. на ВКС по ч. т. д. № 714/2012 г., I т.о. и № 14 от 07.01.2013 г. на ВКС по ч. т. д. № 713/2012 г., II т.о., са разгледани именно случаи, в които в договора (срочен) е била налице клауза за едностранно прекратяване с предизвестие, отправено три месеца преди приключване на стопанската година. Аналогичен е и случаят, разрешен с Определение № 187 от 14.03.2013 г. на ДОС по ч. гр. д. № 222/2013 г. Недвусмислено е приета неприложимостта на основанието по чл. 27, ал. 1, т. 4 от ЗАЗ при срочните арендни договори.

С клаузата на чл. 8.1. от Договора за аренда между страните е уговорено, в противоречие с разпоредбата на чл. 27, ал. 1, т. 4 от ЗАЗ във връзка с чл. 29, ал. 1 от ЗАЗ, прекратяване на срочния аренден договор чрез едностранно писмено предизвестие от всяка от страните преди изтичане на уговорения срок на правоотношението. Съгласно нормата на чл. 27, ал. 1, т. 4 от ЗАЗ Договорът за аренда се прекратява чрез едностранно предизвестие в предвидените в закона случаи, което изключва прекратяване по този начин извън изрично упоменатите в закона хипотези и само по силата на уговорка в този смисъл между страните извън визираните в закона случаи. От съдържанието на горния законов текст следва, че такава едностранно прекратяване е невъзможно извън изрично регламентирани в закона хипотези. В ЗАЗ се съдържат две хипотези, при които се допуска прекратяване на аренден договор чрез едностранно писмено предизвестие, а именно едната е посочената в разпоредбата на чл. 29, ал. 1 от ЗАЗ. Според последната разпоредба, горният способ за преустановяване на арендното правоотношение е приложим само при безсрочните договори за аренда и то, ако са изтекли минимум четири години от сключването им, като предизвестieto, при липса на друга уговорка, следва да е със срок от две

стопански години преди датата на прекратяване. В ал. 3 на чл. 29 от ЗАЗ се визира и хипотеза на едностранно прекратяване на аренден договор чрез предизвестие независимо от вида му /срочен или безсрочен/ само от страна на арендатора или неговите наследници/правоприемници - първият при изпадането му в трайна нетрудоспособност, а вторите - при смърт на ФЛ-арендатор, респ. при заличаване на ЮЛ-арендатор. Очевидно е, че прилагането на този способ за прекратяване на аренден договор е строго ограничено от ЗАЗ.

При срочните арендни договори такова прекратяване, чрез едностранно писмено предизвестие от всяка от страните, би било в противоречие на императивните законови правила, цитирани по-горе. В този смисъл клаузата на чл. 8.1. от процесния договор е уговорена между страните по делото в противоречие на посочените императивни законови правила и е нищожна. Вярно е, че страните са постигнали взаимно съгласие за съществуването на такава клауза в договора, но свободата на договаряне не е безгранична. Според разпоредбата на чл. 9, ал. 1 от ЗЗД страните могат свободно да определят съдържанието на договора, но само доколкото то не противоречи на повелителните норми на закона и на добрите нрави. Следователно свободата на договаряне е ограничена от императивните законови правила и, в конкретната хипотеза, страните по делото са уговорили възможност за предсрочно прекратяване на срочния договор чрез едностранно писмено предизвестие именно в противоречие на закона. Специалните норми на ЗАЗ се прилагат приоритетно пред нормите на общия ЗЗД. Но дори и ако в случая се приеме, че липсва изрична разпоредба в ЗАЗ, която да урежда конкретните способности за прекратяване на срочни арендни договори, и по указанията на §1 от ДР на ЗАЗ да се приложат субсидиарно общите разпоредби на гражданското законодателство, а именно: на ЗЗД, то и в този случай уговорката на чл. 8.1. от Договора влиза в противоречие с нормите от общия закон. Най-близък по съдържание на арендния договор е договорът за наем. С разпоредбата на чл. 238 от ЗЗД се предвижда възможност за едностранно прекратяване на наемен договор от страните само при хипотеза на договор без определен срок /безсрочен наемен договор/. По аргумент за противното такова едностранно прекратяване не е позволено от закона за срочните договори. Следователно в тази насока ЗАЗ възприема общите положения на ЗЗД и не се различава по правната си регламентация по този въпрос от него. Логиката на законодателя и в двата закона е продиктувана от стремежа да се създаде за всяка от страните по срочния договор сигурност, че той ще продължи действието си през уговорения срок и няма да бъде прекратен предсрочно по прищявка на която и да е от страните, с което да се нарушат икономическите интереси на другата страна. Неприкосновеността на уговорения срок на договора се потвърждава и от разпоредбата на чл. 16, ал. 1 изр. 2 от ЗАЗ, която въвежда, при последващо изменение на договора за аренда, забрана изменението да засяга срока на договора. В този смисъл се констатира в ЗАЗ една последователност в позицията на законодателя да защитава докрай уговорения срок на арендния договор, който факт е в подкрепа на извода за уредената от закона мълчалива забрана да се

прекратява по субективна преценка на страна едностранно и предсрочно сключен аренден договор /изключение е хипотезата на чл. 27, ал. 3 от ЗАЗ, съгласно която обаче предсрочното прекратяване се налага само по независещи от страните обективни причини - трайна нетрудоспособност, смърт или заличаване на арендатора/.

Нищожността на тази част от договора - на чл. 8.1., не влече нищожност на целия договор, защото тя е заместена по право от повелителни правила на закона - чл. 27, ал. 1 от ЗАЗ. Тук не е изследван въпросът дали сделката би била сключена и без клаузата на чл. 8.1. от договора, защото нито една от страните не е въвела възражение за нищожност на целия договор. Страните сами са установили срока на действие на договора, който, за период от 10 години, осигурява на арендатора право да ползва земеделската земя, а на арендодателя - сигурен доход в установен в договора размер. При неизпълнение на задължението на арендатора да заплаща уговорената рента в полза на арендодателя възниква правото едностранно да развали договора. Освен това в закона е уредена и възможност за изменение на арендния договор (чл. 16 от ЗАЗ) при последващо трайно изменение на обстоятелствата, от които страните са се ръководили при уреждане на отношенията си. Сключеният договор за аренда не ограничава и правото на собственика да се разпорежда с имуществото си.

Предявеният иск за признаване за установено в отношенията на страните, че съществува валидно правоотношение по договор за аренда, е основателен.

По разноските:

Предвид изхода от спора, и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, на ищеца се дължат направените по делото разноски в пълния им размер, доколкото искът е изцяло уважен. Разноските надлежно се претендират. В тях се включва внесената държавна такса по гражданското дело в размер на 50 лева, такса за вписване на исковата молба в размер на 10 лева и адвокатско възнаграждение в размер на 400,00 лева, или общо сумата в размер на 460 лева. Ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сторените от него по делото разноски в общ размер на 460 лева.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, на основание чл. 124, ал. 1 от ГПК, в отношенията между С. Б. Б., ЕГН *****, с постоянен адрес: с. ****, като арендатор, и Р. И. А., с ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. ****, като арендодател, **ЧЕ СЪЩЕСТВУВА** арендно правоотношение между страните по делото - ищецът като арендатор и ответникът като арендодател, по Договор за аренда на земеделска земя с нотариална заверка на подписите рег.

№ *** при нотариус С. С., с район на действие РС - гр. Лом и рег. № *** при НК, вписан в Службата по вписванията при Районен съд - гр. Лом, вх. рег. № ****, за поземлен имот с идентификатор ****, находящ се в с. ****, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. ****, одобрени със Заповед № **** г. на Изпълнителния директор на АГКК, местност „****“, начин на трайно ползване: нива, с площ на имота 10 852 квадратни метра, категория 3.

ОСЪЖДА Р. И. А., с ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. ****, **ДА ЗАПЛАТИ** на С. Б. Б., ЕГН *****, с постоянен адрес: с. ****, направените разноски в настоящото производство в размер на 460 лв.

Решението подлежи на обжалване пред ОС - гр. Монтана в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от настоящото Решение да се връчи на страните, заедно със съобщението за постановяването му, на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – Лом: _____