

РЕШЕНИЕ

№ 100

гр. Велико Търново, 17.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВЕЛИКО ТЪРНОВО, VIII СЪСТАВ, в публично заседание на девети декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: **ДИАНА РАДЕВА**

при участието на секретаря **ДИМИТРИНКА К. БАБЕКОВА**
като разгледа докладваното от **ДИАНА РАДЕВА** Гражданско дело №
20214110101467 по описа за 2021 година

Иск по чл. 92 , ал.1 , вр. с чл. 86 от ЗЗД

Ищецът ЗКПУ „Успех-Родина“ , с.Родина представляван от адв.Ч. от ВТАК твърди, че на основание сключен договор за наем от 10.03.2016 г. ответника е предоставил за ползване за срок от пет години ниви с обща площ 25,30 дка, подробно описани в молбата. Сочи, че след извършена справка на 27.01.2021 г. установил, че на 9.08.2019 г. е сключен договор за наем за същите земи с трето лице. Твърди, че в този случай съгласно договора му се дължи неустойка, предвидена в размер на по 500 лева на декар и моли съда да осъди ответника да заплати сумата от 12650 лева главница , ведно със законна лихва от подаване на иска до окончателното изплащане. Претендира разноси. В съдебно заседание чрез пълномощника си поддържа исковата претенция.

Ответникът В. ИЛ. Н. в срока и по реда на чл.131 от ГПК е депозирала отговор на исковата молба, в която заявява неоснователност на иска. Твърди, че тя е съсобственик на земите и сключването на договор за наем за повече от три години противоречи на императивна законова разпоредба, тъй като клаузата, с която е уговорен срок на ползване в разрез с разпоредбата на чл. 229,ал.2 от ЗЗД е нищожна. Това автоматично го приравнява на договор за

наем за срок от три години, изтичащ на 30.09.2018 г., тоест към датата на сключване на новия договор ответницата не е била обвързана от предходния договор , поради което иска следва да се отхвърли, като неоснователен. Изтъква, че дори да се приеме обвързаност по договора към датата на сключване на втория договор, то не са налице основанията за присъждане на неустойка, доколкото ищецът не е претърпял вреди от неизпълнението. На следващо място релевира възражение за нищожност на договорената неустойка, като противоречаща на добрите нрави. Алтернативно моли съда да приеме, че договореният размер е прекомерен и ако съдът счита, че неустойката се дължи да я присъди, като намали стойността и. В съдебно заседание, чрез адв.Н. от ВТАК поддържа изложеното становище.

Съдът, като обсъди събраните по делото доказателства, намери за установена следната фактическа обстановка:

От приетия по делото като доказателство договор за отдаване под наем на земеделска земя , сключен между В. ИЛ. Н. като наемодател и ЗКПУ „Успех-Родина“, представлявана от председателя се установява, че наемодателят е предоставил на наемателя за временно възмездно ползване собствената си земеделска земя, находяща се в землището на с.Родина- нива с площ от 18,701 дка в м. „Над Батака“ и нива от 6,578 дка в м. „Тепето“ за срок от пет години, срещу годишен наем от 65 кг/дка, дължим до първи ноември на съответната стопанска година. С договор за наем от 9.08.2019 г., вписан в Служба по вписванията при РС Елена, В. ИЛ. Н. и **** като наемодатели са отдали на **** като наемател за временно и възмездно ползване за срок от десет стопански години нива от 18,697 дка в м. „Над Батака“ и нива от 6577 дка в м. „Тепето“ в землището на с. Родина срещу годишна наемна цена от 30 лева на декар, дължима до петнадесето число на м. януари на вяска следваща година. Видно от нотариален акт за собственост на недвижими имоти , възстановени по реда на ЗСПЗЗ № 286, том втори, дело № 271/1998 г. от 5.02.1998 г. на съдия при Еленски районен съд, *** и В. ИЛ. Н. са признати за собственици на основание влязло в сила решение на ПК Златарица на земеделски имоти в землището на с.Родина, Община Златарица- нива в м. „Тепето“ с площ от 6,578 дка и нива в м. „Над Батака“ с площ от 18,701 дка , подробно описани . От изпратеното писмо изх.№ РД-12-02-1507-1/18.10.2021 г. на Общинска служба Земеделие гр.Златарица се установява, че процесните ниви са отдадени по силата на дългосрочен наем на наемателя

Бахарев от наемодателите В.Н. и Д.Николов и се обработват от „Агрокрафт“ ЕООД за периода 2019/2020 г. Св. Н. работи при ищцовата кооперация като портиер. Твърди, че тя раздава рентите. Излага, че ответницата е вземала рента в пари, както за нея, така и за сина си, а понякога идвали и двамата. Сочи, че първо рентата била по 10 лева на декар, после по 20 лева и накрая- по 30 лева. През 2019 г. началникът казал, че заминала при други арендатори. Св.Велчев е тракторист в кооперацията. Присъствал е в офиса, когато ответницата е вземала пари от кооперацията като рента и доколкото знае, е вземала както за себе си, така и за сина си. После чул, че се е махнала от кооперацията. От заключението на изготвената съдебно-икономическа експертиза се установява, че за земеделските 2015/2016 г., 2016/2017 г., 2017/2018/2019 г. на ответницата е изплатена от кооперацията сумата от общо 2182,90 лева, при дължим наем съгласно процесния договор за четири стопански години- 6578 кг и и заплатен – за 7336 кг. В съдебно заседание вещото лице потвърди, че заключението му е изготвено на база представените от кооперацията списъци за изплатена рента в брой за земеделските 2015-2016 г., 2016-2017 г., 2017-2018 г. и 2018-2019 г. , на които не е отразена дата на плащането, които нямат номер, дата на изготвяне и дата на плащане. Сочи, че в списъка били посочени трите имена на ответницата , подписът, дължимата рента в култура и изплатената рента в лева. Не може да каже категорично дали тези плащания са по процесния договор, но името на ответницата фигурирало само на едно място за този период .

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Иска е процесуално допустим. По същество е неоснователен.

По делото безспорно се установи, че процесните имоти –нива в м. “Под Батака“ с площ от 18,701 дка и нива в м. „Тепето“ с площ от 6,578 дка в землището на с.Родина, Община Златарица са съсобствени между ответницата В. ИЛ. Н. и нейният син ***. Констатира се, че тези земеделски земи са били предмет на договор за наем, сключен на 10.03.2016 г. между В. ИЛ. Н. и ищцовата кооперация , за срок от пет стопански години, считано от 2015/2016 г. В договора са разписани правата и задълженията на страните, като изрично в чл. 4 е уговорено, че наемодателят няма право да сключва договори за наем с трети лица по отношение на предоставената земеделска земя преди

да изтече срока на договора, в противен случай съгласно раздел пети, чл. 1 от договора, дължи неустойка в размер на 500 лева на декар. Доказа се също, че без да има прекратяване на наемния договор, на 9.08.2019 г. съсобствениците на същите земеделски земи – В.Н. и **** като наемодатели са ги отдали под наем за срок от десет стопански години на **** като договорът влиза в сила видно от чл. 12 от него в деня на подписването му. Справката от Общинска служба Земеделие показва, че процесните имоти са били обработвани през периода 2019/2020 г. от трето лице по силата на договор за наем, сключен с Бахарев и представен в службата. Изложените по-горе факти водят до извода, че в срока на действие на първия по време сключен договор за наем, процесните земеделски земи са отдадени под наем на трето лице, без първият договор да е прекратен . Ответникът релевира възражение за нищожност на клаузата относно срока на договора , сключен с ищеца, като се позовава на разпоредбата на чл. 229,ал.2 от ЗЗД, според която лицата, които имат право да вършат само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години. Тъй като подписалата договора с ищцовата кооперация ответница е съсобственик, а не индивидуален собственик на имота, същата може да подпише договор за наем без съгласието на другия собственик за срок не повече от три години , като в противен случай съобразно императивната разпоредба на чл. 229,ал.3 от ЗЗД, договорът се счита сключен за три години. Тоест, същият изтича през стопанската 2018 г. на основание чл. 26, ал.4, пр. първо от ЗЗД, вр. с чл. 229,ал.3 от ЗЗД. Съдът не споделя това възражение. Съгласно разпоредбата на 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. От приложения нотариален акт № 268 от 5.02.1998 г. е видно, че ответницата и *** са признати на основание влязло в сила решение на ПК по чл. 14 ал.1 т.2 от ЗСПЗЗ и чл. 27 от ППЗСПЗЗ за собственици по наследство от Костадин Николов Тодоров на процесните земеделски земи в с.Родина и доколкото квоти не са вписани в нотариалния акт и не се спори от страните съдът приема, че същите притежават имотите при равни права. Тоест,подписвайки наемния договор с ищцовата кооперация, ответницата, притежаваща повече от 25 % ид.ч. от съсобствения недвижим имот е имала право да го сключи за срок повече от една година.

Ответницата е обективирала волята си да отдаде процесните земеделски земи под наем на ищцовата кооперация за срок от пет години, считано от стопанската 2015/2016 г. в съответствие с правото, дадено и по силата на специалния закон- чл.4а,ал.2 от ЗСПЗЗ. В този случай разпоредбата на чл. 229 ,ал.2 от ЗЗД досежно ограничението за действие на договора за наем за повече от три години, когато е сключен от лица, които могат да вършат само действия по обикновено управление не е приложима, не само защото специалния закон дерогира общия , а и защото ответницата, като съсобственик не е лице с ограничено правомощие по смисъла на чл. 229,ал.2 от ЗЗД. Такива са лицата, които по закон са с ограничено правомощия по чл. 39, ал. 1 ЗЗД; чл. 8, ал. 1, чл. 11 ЗЛС; чл. 24, 130, ал. 1 и 3, чл. 164, ал. 3, чл. 168, ал. 2 СК; чл. 22, ал. 2, чл. 26, ал. 2, чл. 45, 84, ал. 2, чл. 1347, ал. 1, т. 7 ТЗ; чл. 337, ал. 2 ГПК; чл. 42 ЗЗД . По тези съображения съдът счита, че не е налице противоречие с разпоредбата на чл. 229 ЗЗД и съответно не е налице нищожност на основание чл. 26,ал.4 от ЗЗД на клаузата „срок“ в договора за наем, респективно заместването и с повелителната разпоредба на чл. 229,ал.3 от ЗЗД на това основание. Приемайки действителен договор, съдът следва да разгледа и останалите релевиращи възражения от ответника в тяхната поредност. Ответникът счита, че договорената клауза за неустойка е нищожна, тъй като кредиторът не търпи каквито и да е вреди от неизпълнението на договора , което прави неустоечната клауза нищожна поради нарушаване на добрите нрави. Отделно сочи, че уговорения размер на неустойката- по 500 лева на декар е още едно основание за нищожност, поради нарушение на добрите нрави, тъй като този размер е прекомерен. Евентуално , ако приеме действителност на неустоечната клауза и счете, че са налице основания за присъждането и моли съда да я намали, като прекомерна. Видно от договора в действителност страните са уговорили неустоечна клауза в случай на сключването на договор за наем или аренда с друго лице по време на действието на настоящия договор, като в този случай наемодателят ще дължи неустойка по 500 лева на декар. Вярно е, че наемодателят е сключил втори договор за наем с трето лице на 9.08.2019 г., считано от деня на подписването му. Доказа се, че наемателят по втория договор е започнал да упражнява правата си по този договор, тъй като справка от Общинска служба земеделие сочи, че по споразумение и на основание дългосрочен договор за наем сключен с ****

процесните земи са обработвани от „Агрокрафт“ ЕООД за стопанската 2019/2020 г. Тоест, изложеното от ответника съображение относно това, че наемателят по първия договор не е бил препятстван да продължи да упражнява правата си по договора, който не е бил прекратен, е неоснователно. Според чл. 92, ал. 1 от ЗЗД неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват. С отдаването под наем на трето лице на процесните земеделски земи по време на действие на наемния договор е налице неизпълнение на задължението на наемодателя да не отдава земите на трето лице под наем или аренда за срока на действие на договора, което задейства неустоечната клауза. При релевираното възражение за нищожност поради накърняване на добрите нрави съдът следва да прецени дали неустойката по процесния договор излиза извън присъщата и обезпечителна, обезщетителна и санкционна функция по начин такъв, че да противоречи на принципа на справедливостта в гражданските и търговските отношения, което ще съставлява самостоятелно основание за прогласяване на нейната нищожност по реда на чл. 26, ал. 1, предл. 3-то от ЗЗД. С ТР № 1/2010 г. по т. дело № 1/2009 г. на ОСТК на ВКС са посочени критериите, по които следва да се извърши разграничението между прекомерната неустойка, която позволява намаляването и по чл. 92, ал. 2 от ЗЗД и нищожната неустойка. Преценката за нищожност на неустойката поради накърняване на добрите нрави се прави към момента на сключване на договора за всеки отделен случай и при установяване, че неустойката към този момент излиза извън присъщите и функции. Прекомерността на неустойката се преценява на по-късен етап при неизпълнението на договора, при вече настъпили вреди. Ако от самият текст на клаузата, а не от впоследствие настъпилите обстоятелства следва, че неустойката противоречи на добрите нрави, то тя ще е нищожна, а не прекомерна. В конкретния случай е договорена неустойка в размер на 500 лева на декар. При отдадени под наем 25,279 дка, размерът на неустойката възлиза на 12639,50 лева. От друга страна договорената наемна цена съгласно договора е 65 кг/дка. Заключение на съдебно-икономическата експертиза сочи, че съгласно договора за наем при договорена наемна цена от 65 кг./декар общо се дължи 1644,50 кг. наемна цена за една стопанска година. Платима в пари по 0,30 лева на кг, наемната цена възлиза на 493,35 лева. Съотносима към договорената неустойка от 12639,50 лева за отдадените под

наем земеделски земи неустойката превишава двадесет и пет пъти престацията на наемателя към наемодателя. Това очевидно е несправедливо, изначално излиза извън присъщата функция на неустойката , накърнява добрите нрави и води до нищожност на цитираната неустоечна клауза на основание чл. 26, ал. 1, предл.трето от ЗЗД. С оглед изложеното , съдът приема за основателно възражението на ответника за нищожност на неустоечната клауза, договорена между страните в чл. 1, раздел пети от договора за наем. Горното води до извода за неоснователност на предявения иск за присъждане на сумата от 12650 лева главница, представляваща неустойка по договор за наем от 10.03.2016 г., поради което иска следва да се отхвърли. Отхвърлянето на главния иск води до отхвърляне и на акцесорната претенция за законна лихва от подаване на иска до окончателното изплащане.

При този изход на спора на основание чл. 78,ал. 3 от ГПК ищецът дължи на ответника направените по делото разноси, възлизащи на 910 лева за заплатено адвокатско възнаграждение.

Водим от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от ЗКПУ „Успех-Родина“ с ЕИК 814189202, седалище и адрес на управление с.Родина, Община Златарица , представляван от председателя Михаил Тодоров Михайлов иск по чл. 92,ал.1 от ЗЗД, вр. с чл. 86 от ЗЗД срещу В. ИЛ. Н. с ЕГН ***** от гр.**** за заплащане на сумата от 12 650 / дванадесет хиляди шестстотин и петдесет/ лева главница , представляваща неустойка по договор за наем от 10.03.2016 г. , ведно със законна лихва от подаване на исковата молба -20.05.2021 г. до окончателното изплащане, като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

ОСЪЖДА ЗКПУ „Успех-Родина“ с ЕИК 814189202, седалище и адрес на управление с.Родина, Община Златарица , представляван от председателя Михаил Тодоров Михайлов да заплати на В. ИЛ. Н. с ЕГН ***** от гр***, ет.3 сумата от 910 / деветстотин и десет/ лева разноси за заплатено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред ВТОС, чрез ВТРС в

двуседмичен срок от съобщението до страните, че е изготвено.

Съдия при Районен съд – Велико Търново: _____