

РЕШЕНИЕ

№ 25

гр. Севлиево, 20.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СЕВЛИЕВО в публично заседание на осемнадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Христо Н. Христов

при участието на секретаря Ивелина Ат. Цонева
като разглежда докладваното от Христо Н. Христов Гражданско дело № 20224230100666 по описа за 2022 година

Предявени са искове с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД и чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ - за обявяване нищожност на договор за наем на недвижим имот, поради противоречие на закона.

Постъпила е искова молба от С. Е. И., с ЕГН *****, от гр. *** срещу "Б." ООД, с ЕИК 107018774, със седалище и адрес на управление: гр. Севлиево, ул. **** и „Балея" ЕООД, с ЕИК 107526228, със седалище и адрес на управление: гр. Севлиево, ****.

Ищеца твърди, че на 26.03.2021 г. придобил собственост върху недвижим имот с идентификатор по кадастрална карта № 32336.110.1, находящ се в землището на село ***, Община Севлиево, област Габрово с НТП - Нива с площ 3,300 дка, местност "****" от "АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ" АДСИЦ въз основа на нотариален акт за покупко - продажба № 145, том II, рег. № 5 342, дело № 256 от 26.03.2021 г. на нотариус П.Д., нотариус с рег № 543 на НК с район на действие – района на РС - Севлиево. След справка в Общинска служба по земеделие - Севлиево се установило, че по отношение на описания недвижим имот действа договор за наем, по който ищеца не е страна. Имало сключен договор за наем между ответниците за стопанската 2021/2022 година. Към момента на сключване на договора за наем нито една от страните не била собственик на имота. Собственик на имота бил ищеца. Справка в Служба по вписванията показвала, че "Б." ООД бил собственик на описания имот, но го прехвърлил на 13.05.2014 г. на "АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ" АДСИЦ. Счита, че по отношение на имота му е налице нищожен договор за наем, тъй като наемодателят по него не е собственик на имота, следователно, нямал правомощията, с които разполага собственикът, а именно да управлява и да се разпорежда с вещта. Договора противоречал на закона, бил нищожен на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД. Разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД, предвиждала, че лицата, които могат да вършат само действия по обикновено управление, не

могат да сключват договор за наем за повече от три години. Сключилият в качеството на наемодател договор за наем, нямал правомощия да управлява вещта към момента на сключване на сделката. За да може да извършва сделки на управление, едно лице следвало да разполага с правомощия по отношение на вещта - да я владее, да я ползва, да се разпорежда с нея, а към момента на сключване на договора за наем ищеца като собственик единствен имал такива права. Императивната разпоредба на чл. 4а, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделската земя, предвиждала, че: земеделската земя може да се отдава под наем от: 1. собственика или от упълномощено от него лице; 2. лице, което притежава права върху земеделската земя, включващи в съдържанието си правомощие да ползва или да управлява земята, предоставено от собственик или от упълномощено от него лице; 3. съсобственик или съсобственици на земеделска земя, или от упълномощено от тях лице. Ищецът счита, че процесният договор за наем противоричи на посочените по – горе правни норми, а съдът следвало и служебно да издири, правната норма, за която ищеца твърди, че е в противоречие с договора. Предвид всичко гореизложено, ищеца иска постановяване на решение, с което да се признае за установено между ищеца и ответниците, че договора за наем между ответниците е нищожен. Претендира разноски.

В едномесечен срок от връчване на препис от исковата молба с доказателствата, ответниците са представили писмени отговори. В отговорите се твърди недопустимост на исковите. Ответниците излагат, евентуални доводи за неоснователност на исковите. От твърденията на ищеца не можело да се направи еднозначно заключение, на коя правна норма противоречи процесния договор за наем според ищеца. Доколкото в допълнителна молба ищецът все пак посочил конкретна правна норма — чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ, същата посочвала кръга от лицата, имащи право да отдадат под наем земеделска земя - собственика, съсобственик/съсобственици и лица, имащи право да ползват или да управляват земята, предоставено от собственика, както и техни пълномощници. Тази разпоредба не стеснявала или разширявала кръга на лицата, разполагащи с право да отдадат имот под наем, спрямо общата уредба на ЗЗД. Наемодател би могъл да бъде както самия собственик, съответно съсобственик, така и титуляр на ограничено вещно право на ползване, както и наемател, арендатор и пр. Обратно, лице, което няма никакви вещни или облигационни права да владее, ползва или поне да държи вещта, какъвто е процесния случай, не можело да я отдаде под наем. Това, обаче, не рефлектирало върху действителността на облигационната връзка с наемателя и не правело договора за наем нищожен. Такъв договор не пораждал действие за собственика, също както и договорът за продажба на чужда вещ. Обстоятелството, че чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ съдържал изброяване на категориите лица, които могат да бъдат наемодатели, сред които „Б." ООД не е, не водело само заради това до извод, че отдаването под наем на чужда земеделска земя е нищожно на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД. Соченото от ищеца основание за нищожност предполагало противоречие с императивна правна норма, т.е. такава, установена в обществен интерес, съдържаща забрана за сключване на договор за наем от лица, извън изброените, а чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ не бил забранителна норма и това правило не било установено в обществен интерес. Такова би било, ако от пристъпването му следват последици, противни на закона, а в случая ЗСПЗЗ предвиждал

единствено нерегистриране на договора в Общинската служба по земеделие (чл. 376, ал. 5 ЗСПЗЗ), което не било от такъв порядък и не се намирало в никакво отношение с валидността на облигационната връзка. Допълнителен аргумент в подкрепа на посоченото бил и начинът, по който законодателят е преуредил отношенията по сключените преди влизане в сила на закона сделки в нарушение на чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ (§ 10 от ПЗР на ЗИДЗСПЗЗ) и най-вече последицата от липсата на потвърждение на договора (служебно заличаване на договорите за наем в Службата по вписванията и в Общинската служба по земеделие след изтичане на стопанската година), водеща само до липса на гласност на договора. Мотив за установяване на правилото в обществен интерес не можело да се черпи и от възложената от чл. 4б, ал. 2 ЗСПЗЗ проверка на нотариуса, защото такава (за собственост) се извършвала и в хода на нотариалното производство при разпореждане с недвижим имот - чл. 586, ал. 1 ГПК, но ако имотът е чужд, сделката несъмнено не била нищожна. Нарушението на чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ имало последици, идентични с отдаването на каквато и да е чужда вещ под наем, от което следвало, че правилото има действие изключително в отношенията между страните по договора и собственика и нарушението му не можело да обуслови нищожност поради противоречие със закона. Налице била и трайна практика на ВКС, че наемен договор, сключен с наемодател - несобственик не води до неговата нищожност. Отделно имотът не се ползвал от никое от ответните дружества по силата на договор за наем сключен помежду им, а се ползвал от П.Т.Т., по силата на договор за наем на земеделска земя от 25.01.2022 г.. Претендира разноски.

В съдебно заседание ищеца, чрез процесуалния си представител поддържа предявените искове, по съображенията изложени в исковата молба. Излага, подробни съображения за уважаване на исковете в писмена защита.

В съдебно заседание ответниците, чрез процесуалните си представители поддържат отговорите си по съображенията изложени в същите. Излагат, подробни съображения за отхвърляне на исковете в писмена защита.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, прие за установено следното от фактическа страна:

Установява се от нотариален акт за покупко - продажба № 145, том II, рег. № 5 342, дело № 256 от 26.03.2021 г. на нотариус П.Д., нотариус с рег. № 543 на НК с район на действие – района на РС – Севлиево, че ищеца С. Е. И. е закупил недвижим имот с идентификатор по кадастрална карта № 32336.110.1, с номер по предходен план 110001, находящ се в землището на село ***, Община Севлиево, област Габрово с НТП - Нива с площ 3,300 дка, местност "****" от "АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ" АДСИЦ.

Установява се от договор за наем на земеделска земя от 29.06.2021 г., че "Б." ООД като наемодател, от една страна и „Балея" ЕООД като наемател, от друга, сключили договор за наем на земеделска земя с предмет недвижим имот с номер 110001, находящ се в землището на село ***, Община Севлиево, с площ 3,300 дка, при наемна цена 18 лв. на декар, за период от 01.10.2021 г. до 30.09.2022 г..

При така установените обстоятелства съдът прие следното от правна страна:

Уважаването на предявените срещу ответниците искове с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД и чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ - за обявяване нищожност на договор за наем на недвижим имот, поради противоречие на закона, предполага установяването от ищеца на положителните факти, на които основава доводите си, относно твърдените основания за нищожност поради противоречие на закона.

По делото ищеца установи с представения нотариален акт за покупко - продажба № 145, том II, рег. № 5 342, дело № 256 от 26.03.2021 г. на нотариус П.Д., че е закупил недвижим имот с идентификатор по кадастрална карта № 32336.110.1, с номер по предходен план 110001, находящ се в землището на село ***, Община Севлиево, област Габрово с НТП - Нива с площ 3,300 дка, местност "****" от "АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ" АДСИЦ. Установи се също така от договор за наем на земеделска земя от 29.06.2021 г., че ответника "Б." ООД като наемодател и ответника „Балея“ ЕООД като наемател, са сключили договор за наем на земеделска земя с предмет процесният недвижим имот с номер по предходен план 110001, находящ се в землището на село ***, Община Севлиево, с площ 3,300 дка, при наемна цена 18 лв. на декар, за период от 01.10.2021 г. до 30.09.2022 г..

Съдебната практика трайно и непоследователно приема, че договорът за наем обвързва валидно сключилите го страни, дори когато наемодателят няма никакви права върху наеманата вещ (наем на чужда вещ), като такъв договор не поражда действие за действителния собственик, също както и договорът за продажба на чужда вещ. Както продажбата на чужд имот, така и отдаването на чужд имот под наем не са нищожни сделки, а в този случай е приложимо правилото, че никой не може да прехвърли повече права, отколкото сам притежава /*nemo plus juris ad alium transfere potest, quam ipse habet*/. Сключения договор за наем от несобственик или от съсобственици, които не притежават повече от половината от вещта, не е нищожен, но същият не обвързва действителния собственик или останалите съсобственици. В изложеният смисъл е съдебната практика - решение № 541 от 06.02.2012 г. по гр. д. № 810/2010 г. на Върховен касационен съд, Четвърто гражданско отделение; Решение № 351 от 09.06.2010 г. по гр. д. № 4635/2008 г. на Върховен касационен съд, Четвърто гражданско отделение; Решение № 314 от 17.02.2012 г. по гр. д. № 1548/2010 г. на Върховен касационен съд, Трето гражданско отделение; Определение № 585 от 17.08.2011 г. по търг. д. № 567/2010 г. на Върховен касационен съд, Търговска колегия, Второ отделение; Определение № 50544 от 29.12.2022 г. по гр. д. № 2784 / 2022 г. на Върховен касационен съд, 1-во гр. отделение, която настоящият състав напълно споделя.

Претендираното от ищеца нарушение на разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД, със сключване на процесния договор за наем от 29.06.2021 г., за период от 01.10.2021 г. до 30.09.2022 г., не е налице доколкото договора е за срок от една година, а цитираната норма

касае лица, които не могат да сключват договор за наем за повече от три години, което обуславя неотносимост на чл. 229, ал. 2 ЗЗД към процесния случай. Разпоредбата на чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ (Нов - ДВ, бр. 13 от 2007 г.; отм., бр. 10 от 2009 г.; нов - ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.; изм., бр. 55 от 2018 г.) посочва кръга от лицата, имащи право да отдадат под наем земеделска земя - собственика, съсобственик/съсобственици и лицата, имащи право да ползват или да управляват земята, предоставено от собственика, както и техни пълномощници. Тази разпоредба не стеснява или разширява кръга лица, разполагащи с право да отдадат имот под наем, спрямо общата уредба на ЗЗД. Сравнението между общите и специалното правило сочи, че и в двата случая наемодател може да бъде този, който би могъл противопоставимо на собственика да предаде фактическата власт върху вещта на наемателя. Наемодател би могъл да бъде както самия собственик, съответно съсобственик, така и титуляр на ограничено вещно право на ползване, както и наемател, арендатор или държател. Това, обаче, не рефлектира върху действителността на облигационната връзка с наемателя и не прави договора за наем нищожен. Соченото от ищеца основание за нищожност предполага противоречие с императивна правна норма, т.е. такава, установена в обществен интерес. За да бъде такава, чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ трябва да установява забрана за сключване на договор за наем от лица, извън изброените (така, както го прави например чл. 185 ЗЗД). Чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ не е забранителна норма, предвид и предвидените в ЗСПЗЗ последици при нарушаването □ - нерегистриране на договора в Общинската служба по земеделие (чл. 37 б, ал. 5 ЗСПЗЗ), което не се намира в никакво отношение с валидността на облигационната връзка. Извод, че нарушението на чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ не влече нищожност на договора, следва и от § 10 на Преходни и заключителни разпоредби към закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ДВ, бр. 42 от 22.05.2018 г., в сила от 22.05.2018 г.; изм. и доп., бр. 55 от 2018 г.), съобразно която норма договор за наем на земеделска земя за срок, по-дълъг от една година, сключен до датата на влизането в сила на закона, при който не са спазени изискванията на чл. 4а, ал. 1, може да бъде потвърден от собственика с декларация с нотариално удостоверен подпис, придружена с копие на договора. Ако законодателя считаше сделката сключена при нарушение на чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ за нищожна не би предвидил възможност за санирането □, в разрез с доктрината за нищожността на сделките. Допълнителен аргумент в подкрепа на посоченото е и начинът, по който законодателят е уредил последицата от липсата на потвърждение на договора (служебно заличаване на договорите за наем в Службата по вписванията и в Общинската служба по земеделие след изтичане на стопанската година), водеща само до липса на гласност на договора.

Нарушението на чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ има последици, идентични с отдаването на каквато и да е чужда вещ под наем, от което следва, че правилото има действие изключително в отношенията между страните по договора и собственика и нарушението му не може да обуслови нищожност поради противоречие със закона. В изложението смисъл е и съдебната практика, с която настоящият състав се солидализира - Решение № 64 от 11.02.2020 г. по в. гр. д. № 836 / 2019 г. на Окръжен съд – Русе и Решение от 23.10.2020 г. по гр. д. № 1743 / 2019 г. на Районен съд - Горна Оряховица.

С оглед всичко гореизложено установи се неоснователността на предявените искиове, поради което същите следва да се отхвърлят.

С оглед изхода на делото и направените от ответниците искания в този смисъл, ищеца следва да бъде осъден да им заплати на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, направени съдебни разноски. По отношение на размера, в който следва да се присъдят разноските съдът намира, че следва да съобрази заявеното от ищеца искане за присъждане на по - нисък размер на разноските за адвокатско възнаграждение на ответниците поради прекомерност съобразно действителната правна и фактическа сложност на делото, на основание чл. 78, ал. 5 ГПК. Съдът взе предвид, че в производството процесуалният представител на ответниците е изготвил отговори, заявил е доказателствени искания, участвал е в едно открито съдебно заседание, участвал е при събиране на доказателствата в посоченото съдебно заседание. С оглед на горното и като съобрази характера на спора, който се отличава със сравнително ниска фактическа сложност и средно висока правна сложност, обема и съдържанието на осъщественото от пълномощника процесуално представителство, съдът счита, че договореното и заплатено от ответниците адвокатско възнаграждение в размер от 600,00 лв., за всеки от тях, е прекомерно. Предвид изложеното съдът намира, че размер от 500,00 лева за разноски за адвокатско възнаграждение за всеки от ответниците би бил съобразен с критериите заложили в разпоредбите на Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, с оглед и интереса по делото, доколкото такъв размер не надхвърля съществено минималното възнаграждение, предвидено в посочените норми, а от друга страна предвид, гореобсъдените процесуални действия в случая не са налице основания за определяне на абсолютния нормативноустановен минимум.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ, като неоснователни, предявените от С. Е. И., с ЕГН *****, от гр. *** срещу "Б." ООД, с ЕИК 107018774, със седалище и адрес на управление: гр. Севлиево, ул. **** и „Балея" ЕООД, с ЕИК 107526228, със седалище и адрес на управление: гр. Севлиево, ****, искиове с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД и чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ - за обявяване нищожност, поради противоречие на закона на договор за наем на земеделска земя от 29.06.2021 г., представляваща недвижим имот с идентификатор по кадастрална карта № 32336.110.1, с номер по предходен план 110001, находящ се в землището на село ***, Община Севлиево, с площ 3,300 дка, сключен за периода от 01.10.2021 г. до 30.09.2022 г..

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, С. Е. И., с ЕГН *****, от гр. *** да заплати на "Б." ООД, с ЕИК 107018774, със седалище и адрес на управление: гр. Севлиево, ул. ****, съдебни разноски, в размер на сумата 500,00 лева, за заплатено адвокатско възнаграждение.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, С. Е. И., с ЕГН *****, от гр. *** да заплати на „Балея“ ЕООД, с ЕИК 107526228, със седалище и адрес на управление: гр. Севлиево, ****, съдебни разноси, в размер на сумата 500,00 лева, за заплатено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Габровския окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Севлиево: _____