

РЕШЕНИЕ

№ 43

гр. Търговище, 18.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ТЪРГОВИЩЕ в публично заседание на двадесет и шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ТАТЯНА Д. ДАСКАЛОВА

Членове: БИСЕРА Б. МАКСИМОВА
БОРЯНА СТ. ПЕТРОВА

при участието на секретаря ЖОРЖЕТА СТ. ХРИСТОВА
като разгледа докладваното от БОРЯНА СТ. ПЕТРОВА Въззивно
гражданско дело № 20233500500301 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на ЕТ „А.....“ ЕИК 020998802, с седалище и управление с. В., общ. П..., ул. „ Д...“, № 6, представляван от Д.П.Д. действащ чрез адвокат З. Б. от АК- Търговище, гр. П..., ул. ”К...“, № 7, ет. 2 против Решение № 206 от 17.11.2023 г., постановено по гр. дело № 354/23 г. по описа на Районен съд – П....

С атакуваното решение съдът е отхвърлил предявения от ЕТ „АГРО-М-ДРАГОМИР ДОНЧЕВ“, ЕИК 020998802 иск, за прогласяване нищожност на Договор за наем на земеделска земя вписан под № 36, том 5, рег.№ 2327/18.03.2007 г. на СлВп-П..., продължен с анекс, вписан под № 196, том. 3, вх. рег. № 1766/12.04.2011 год. на СлВп - П... и анекс вписан под № 40, том 2 от 16.2.2016 год. в СлВп- П..., в частта относно срока на договора по отношение на следните имоти: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 37469.146.33, област Търговище, община П..., с. К..., м. Б., вид собств. частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 10749 кв. м., стар номер 146033, Заповед за одобрение на КККР № РД-18- 613/03.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 37469.143.34, област Търговище, община П..., с. К..., м. Ч... ДЕРЕ, вид собств. частна, вид територия

Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 9450 кв. м, стар номер 143034, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-613/03.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, на основание чл. 229, ал. 1 от ЗЗД, както и искането да бъде признато за установено между страните, че договорът, респ. анексите към него, имат действие за срок от 10 години.

Във въззивната жалба се излагат съображения, че решението е неправилно и необосновано, постановено при неправилно приложение на материалния закон. Доводите са, че съдът неправилно е приел, че сключения между страните договор е договор за аренда в земеделието, при което по отношение на него са приложими нормите на ЗАЗ, т.е. че сключения договор за наем се е конвертирал в договор за аренда. Излагат се съображение за неправилност на този извод на съда, като основното е, че конверсията не може служебно да бъде прилагана, а само в случай, че страните по един недействителен договор са позовават на сделка, която съдържа съществени елементи на недействителната. Въззивникът не споделя и мотивите на съда, че процесната сделка по същество е търговска и като такава, ограничението по чл. 229, ал. 1 от ЗЗД е неприложимо. Твърденията са, че на страната на наемодателя участва физическо лице, а само наемателят е търговец по смисъла на закона. В същото време собственикът, при сключването на договора за наем и анексите към него, е представляван от пълномощник, при което срокът на договора не може да бъде по-дълъг от 3 години. В жалбата още се твърди, че съдът не се е произнесъл по цялото и искане, а именно да обяви в отношенията между страните, че срокът на договора е бил 10 години от 2007 до 2017 година. Моли се за отмяна на решението, като вместо него бъде постановено друго, с което предявеният иск да бъде уважен. Претендират се разноски.

Постъпил е отговор от насрещната страна със становище за неоснователност на въззивната жалба.

Страните нямат доказателствени искания.

Съдът, след като извърши проверка съгласно изискванията на чл.262 от ГПК, констатира, че въззивната жалба е подадена в срок, от надлежна страна и се явява допустима.

Настоящата въззивна инстанция приема следното:

Пред РС – Омуртаг е предявен иск с правно основание на чл. 26, ал.1,

предл. 1 от ЗЗД във вр. с чл. 229, ал. 1 от ЗЗД. Първоинстанционният съд е квалифицирал правилно иска, макар и не съвсем прецизно, непосочвайки правната норма, на която договора противоречи, като иск с правно основание чл. 26, ал.1, предл. 1 от ЗЗД.

Ищецът съгласно приложения по нотариален акт за замяна на недвижими имоти с вх. рег. № 1503/19.05.2021 г., Акт № 59, том 4, дело № 711/2021 г. на Сл.Вп при РС-П..., е собственик на земеделски имоти, находящи се в землището на с. К..., общ. П..., а именно: Поземлен имот 37469.146.33, област Търговище, община П..., с. К..., м. Б..., вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 10749 кв. м, стар номер 146033, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-613/03.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Поземлен имот 37469.143.34, област Търговище, община П..., с. К..., м. Ч... ДЕРЕ, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 9450 кв. м, стар номер 143034, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-613/03.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК. Имотите са предмет на Договор за наем на земеделска земя сключен между бившия собственик А.С.Ц. и ответната кооперация Договорът е вписан под № 36, том 5, рег.№ 2327/18.03.2007 г. на СлВп- П.... Съгласно договора, страните са определили срок на действие 5 години, считано от 01.10.2007 до 30.09.2012 г. В последствие срокът е удължен с последващи два анекса до 30.09.2027 година.

При така установената фактическа обстановка, от правна страна съдът намира следното: Облигационните отношения между страните са породени от договор за наем на земеделска земя, сключен от предходния собственик на имотите. Поради горното и доколкото договорът е бил вписан, съгласно чл. 237 от ЗЗД остава в сила спрямо приобретателя- въззивника. Действително към момента на придобиването му той е бил в брачна връзка, а и в самия акт като страна е участвала съпругата, това обаче не ги прави задължителни другари. Съпрузите са необходими /по смисъла на чл. 216, ал. 2 ГПК, тъй като естеството на спорното правоотношение налага решението на съда да бъде еднакво по отношение на двамата/, но не са задължителни другари. Законът не предвижда изрично тяхната съвместна процесуална легитимация- липсва процесуалноправна норма, която да изисква задължителното им участие по тези иски, естеството на спора също не налага задължителното участие на съпрузите, независимо дали участват като активна или като пасивна страна по

искове за собственост, които не са действие на разпореждане, а само на управление. По аргумент от по-силното основание, те не са задължителни другари и по облигационни искове, във връзка с управлението на общата вещ.

Представения по делото договор по същество е договор за наем, а не аренден такъв, както е приел съдът в атакуваното решение. Съдът е приел, че договорът макар и именуван такъв за наем, с оглед предмета и формата му в действителност е такъв за аренда, с оглед на което клаузите в него и последващите анекси, относно срока не са недействителни. Законът за аренда в земеделието предвижда минимален срок, за който договорът може да бъде сключен, но не и максимален такъв, с оглед на което не е в противоречие със закона срок, определен за повече от 10 години.

Настоящата инстанция не споделя изводите на районния съд относно характера на процесния договор. Земеделската земя може да бъде предмет на договор за наем, като формата за валидност на договора е свободна (писмена, устна или с конклюдентни действия). Докато арендните договори са строго формални и липсата на предписаната от закона форма, влече неговата недействителност. В настоящия случай, представения договор по същество е такъв за наем, най- малкото същия не отговаря на изискванията за формалност. Договорът е вписан в съответната служба по вписванията, но няма нотариална заверка на подписите на страните.

Договорът за наем, освен ако е търговска сделка, е ограничен с 10-годишен срок, но ако негов предмет е земеделска земя (и/или други вещи за земеделско производство), той може да бъде сключен и за по-дълъг срок. От друга страна ограничението по чл. 229, ал. 1 от ЗЗД е неприложимо при търговските сделки. За характеризиране на сделката като търговска приложим е чл. 286 от ТЗ във вр. с чл. 1, ал. 1 от ТЗ. Критериите, които определят търговския характер на една сделка са обективен и субективен. Според обективния критерий, въведен с текста на чл. 286, ал. 2 във вр. с чл. 1, ал. 1 ТЗ, сделките, изброени в ал. 1 на чл. 1 от ТЗ имат търговски характер, независимо от качеството на лицата, които ги извършват. Субективният критерий (чл. 286, ал. 1 от ТЗ), предполага, че сделка, сключена от търговец и свързана с упражняваното от него занятие, има търговски характер. Без значение е качеството на насрещната страна по договора, т.е. дали има качеството на търговец или не. Безспорно е, че ответната кооперация е

сключила договора за наем, именно във връзка с упражняваната от нея дейност по обработване на земеделски земи и добиване на плодовете от тях. Това е занятието на търговеца и то е системно, а не еднократно и е насочено към реализиране на доходи, в този смисъл е и определение № 38 от 17.02.2-2-година, по т.д. № 144/20 на I т.о. на ВКС.

Въззивникът се позовава на нормата на чл. 229, ал. 2, от ЗЗД, с твърдението, че при сключването на договора и преди всичко, на последния анекс към него, собственикът е бил представляван от пълномощник, който съгласно тази норма не може да сключва договор за повече от три години. Тази норма, в случая е неприложима, няма възражения относно обема на представителната власт на пълномощника, а и той е действал от името на собственика на веща, а цитираната норма би била приложима когато няколко лица са носители на правото на собственост, и само един от тях е действал без да е бил овластен от останалите.

Дори и да се приеме, че срокът на договора е изтекъл, доколкото ползването на вещта след този срок е продължило, то на основание специалната за този вид правоотношения, възникнали от договор за наем, норма на чл. 236 от ЗЗД договорът се е трансформирал в безсрочен. При което въззивникът би могъл да упражни правата си по чл. 238 от ЗЗД. Като е стигнал до същия правен извод Районен съд – П... е постановил правилно и законосъобразно решение, което следва да бъде потвърдено. С жалбата се твърди, че съдът не е се е произнесъл по цялото и искане, но видно от съдържанието на диспозитива към решението, произнасяне има по всички искания на ищеца.

Въззивникът обжалва решението и в частта относно присъдените в първата инстанция разноски на въззиваемата страна, като прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Такова възражение е направено с въззивната жалба, но не и преди постановяване на решението.

Съдебната доктрина и практика са се обединили около становището, че крайния срок, до който може да бъде упражнено възражението за това право, е до приключване на последното заседание пред съответната съдебна инстанция, след което тази процесуална възможност е преклудирана. Основанието за това становище е правния извод, че разпоредбата на чл. 78, ал.5 от ГПК /която визира възражението за прекомерност/, се намира в

логическа връзка с тази на чл. 80 от ГПК, според която списъка на разноските следва да бъде представен от страната, най-късно в последното по делото открито съдебно заседание, като при този пропуск страната не само загубва възможността да иска изменение на решението /прекратителното определение/, в частта му за разноските, но същата не би могла да направи и възражение за прекомерност по реда на чл. 78, ал.5 от ГПК. /В този смисъл е Определение № 362 от 22.10.2012 г. по гр.д. № 149/2012 г. на II г.о. на ВКС/. Поради горното, решението следва да бъде потвърдено и в тази част.

Водим от горното и на основание чл.272 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 206 от 17.11.2023 г., постановено по гр. дело № 354/23 г. по описа на Районен съд – П....

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване, в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС, при наличието на основанията по чл. 280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____