

ПРОТОКОЛ

№ 15

гр. Генерал Тошево, 23.01.2024 г.

РАЙОНЕН СЪД – ГЕНЕРАЛ ТОШЕВО в публично заседание на двадесет и трети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Росен М. Стоянов

при участието на секретаря Радостина Ил. Стоянова
Сложи за разглеждане докладваното от Росен М. Стоянов Гражданско дело № 20233220100273 по описа за 2023 година.
На именното повикване в 09:00 часа се явиха:

Ищец:

Д. Й. Д. - редовно уведомен, не се явява, представлява се от адвокат Ч., АК Б., редовно упълномощена и приета от съда от днес.

Ответници:

„К. П. Е.“ ООД със седалище и адрес на управление гр.Г. Т., ул. „Я.“ №*, представлявано от Х. И. П. управител, редовно уведомено дружество, представлява се от адвокат П.А., АК Д.; редовно преупълномощен и приет от съда от днес;

Х. И. П. – редовно уведомен, не се явява представлява се от адвокат П.А., АК Д., редовно преупълномощен и приет от съда от днес;

К. И. П. – редовно уведомен, не се явява представлява се от адвокат П.А., АК Д., редовно преупълномощен и приет от съда от днес;

Х. И. П. – редовно уведомен, не се явява представлява се от адвокат П.А., АК Д., редовно преупълномощен и приет от съда от днес;

К. И. П. – редовно уведомена, не се явява представлява се от адвокат П.А., АК Д., редовно преупълномощен и приет от съда от днес.

Становище по хода на делото:

Адвокат Ч. – Да се даде ход на делото.

Адвокат А. – Да се даде ход на делото.

С оглед редовното призоваване на страните, съдът счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, предвид на което,

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

Съдът докладва: С протоколно определение от предходно съдебно заседание съдът е допуснал представяне на писмени доказателства за ответника.

С вх.№ 162/17.01.2024г. в деловодството на съда е постъпила молба от „К. П. Е.“ ООД, представлявано от Х. И. П. чрез адвокат П. А. с приложени към нея писмени доказателства за получените от ищеца Д. Д. наемни плащания: извлечение от банкова сметка за периода от 01.12.2021г. - 15.12.2021г.- 5 693.00 лв.; извлечение от банкова сметка за периода от 01.03.2022г. до 31.03.2022г. – 2135.00 лв.; извлечение за периода от 01.12.2022г. до 31.12.2022г. – 7117.00 лв.; авизо за издаден кредитен превод от 07.12.2023г. – 2135 лв.

Становище по представените писмени доказателства:

Адвокат Ч. – Запозната съм. Да се приемат по делото.

Адвокат А. – Моля да се приемат по делото.

По доказателствата съдът,

О П Р Е Д Е Л И:

Приема и прилага по делото: извлечение от банкова сметка за периода от 01.12.2021г. -15.12.2021г.- 5 693.00 лв.; извлечение от банкова сметка за периода от 01.03.2022г. до 31.03.2022г. – 2135.00 лв.; извлечение за периода от 01.12.2022г. до 31.12.2022г. – 7117.00 лв.; авизо за издаден кредитен превод от 07.12.2023г. – 2135 лв.

Съдът запитва страните за други искания.

Адвокат Ч. – Представям и моля да приеме по делото списък за разноските за ищеца. Други искания нямам. Моля за ход по същество.

Адвокат А. – Представям и моля да приеме по делото списък за разноските за ответниците, ведно с приложени към него пет броя договори за

правна защита и съдействие от ответниците, с копие за ищцовата страна. Други искания нямам. Моля за ход по същество.

Съдът приема и прилага по делото списък за разноските на ищеца, ведно с писмено доказателства за приведено адвокатско възнаграждение.

Съдът приема и прилага по делото списък за разноските за ответниците, ведно с приложени към него пет броя договори за правна защита и съдействие.

Предвид липсата на други искания по доказателствата, съдът счете делото за попълнено с необходимия доказателствен материал, обявява съдебното дирене за приключило и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

Адвокат Ч. – Моля да уважите предявената искова претенция за обявяване на нищожност на клаузата на чл.3 от сключения от ответниците договор за наем за поземлените имоти подробно описани в исковата молба до размера на притежаваните от доверителят ми идеални части съответно трансформирани в самостоятелни имоти с извършената през началото на 2023г., делба. Считам, че събраните по делото писмени доказателства установяват невъзможността за ответниците, собственици от номер от две до пет както и наемателя да сключат договор за наем със срок по-дълъг от три години. Ответниците под номер от две до пет, съобразно писмените доказателства представени по делото са собственици на 50 % идеални части от недвижимите имоти обект на договора за наем на 50 % идеални части е собственик и ищеца. С оглед разпоредбата на чл.4а, ал.2 от ЗСПЗЗ собственици притежаващи повече от 25%, биха могли да сключат договор за наем със срок по-дълъг от една година. Тази разпоредба обаче не урежда максималния срок на договора за наем, който биха могли да сключат съсобственици, притежаващи меморитален дял от съсобствеността в конкретен поземлен имот. Такава специфична уредба се съдържа в разпоредбата на чл.229, ал.2 и ал.3 от ЗЗД и в случая тя е приложимата по отношение максималният срок на договора за наем, който би могъл да бъде

сключен от съсобственици притежаваща по - малко от 50 или по-малко процента от правото на собственост върху конкретен имот.

Законът сам е определил, че сключването на договори за срок по-дълъг от три години от съсобственици притежаващи 50 или по-малко проценти от собствеността се трети като разпореждане с имот, поради което и е въвел тази императивна забрана за сключването на такъв договор, която забрана не може да бъде преодоляна с никакви действия по съгласие на останалите съсобственици по договор който е със срок по-дълъг от три години. В случая разпоредбата на чл.229 ал.3 от ЗЗД е категорична, като казва, че дори такъв договор да сключен за по-дълъг срок от съсобственици, притежаващи 50 или по-малко процента, договорът се счита сключен за максималният срок от три години.

Интересно е тук да отбележим и началото на влизането в сила на тази разпоредба на чл.4а, ал.2 от ЗСПЗЗ, а именно 22.05.2018г., имайки предвид датата на сключване на процесния договор през 2020г, очевидно е че ограниченията които се налагат във връзка с лица които биха могли да сключат такъв договор и то за срок до три години, действащ считано от тази дата разпоредбата на чл.4а, ал.1 и ал.2 за завери правоотношения би била приложима единствено и само тогава, когато с писмена декларация на съсобствениците неучастващи в дългосрочен договор за наем, сключен от меморитален дял от съсобственици би бил действителен и пораждащ действия за целият си срок, само тогава когато е налице вписана нотариално заверена декларация от останалите съсобственици, неучастващи в договора за съгласие с неговите клаузи. Защо го казвам в случая тази Разпоредбата на § 10 от преходните и заключителни разпоредби на ЗСПЗЗ не е приложима в настоящият случай но я споменавам като контра пункт на казаното от процесуалния представител на ответната страна във връзка с представените писмени доказателства за заплатена рента. Разпоредбата на чл.229, ал.3 от ЗЗД е императивна по своя характер и не може да бъде преодоляна с никакви действия по заплащане на рента или изрично или мълчаливо съгласие, тъй като договора за наем, процесният е сключен 2020г. и за него прав текст важи именно тази императивна разпоредба на чл.229, ал.3 от ЗЗД. Още повече, че за срока си от датата на сключване т.е от датата на влизане в сила 01.10.2020г. до 01.10.2023г., този договор е пораждал действия и спрямо моят доверител, независимо, че същият не страна по него, именно заради възможността на

ответниците под номер от две до пет да сключат договор за наем за земеделската съсобствена земя, но за срок от тир години, който три годишен срок изтича на 01.10.2023г. и съответно доказателствата за извършени плащания от страна на ответника „К. П. Е.“ ООД, представляват изпълнение на задължението за заплащане на наемно възнаграждение, нищо повече. Приемането на това наемно възнаграждение, също в рамките на този три годишен срок в случая не може да се твърди, че е това представлява мълчаливо съгласие на ищеца за удължаване срока на договора, противно на разпоредбите на чл.229, ал.3 от ЗЗД за целият му срок вписан в чл.3 от сключения договор на наем. По тези съображения ще ви помоля да уважите исковата претенция, така като е предявена с последица присъждане на доверителят ми на извършените сторените разноси.

Моля да кратък срок за представяне на писмени бележки по делото.

Адвокат А. – Уважаеми господин председател, поддържам изцяло писмен отговор и оспорвам исковата претенция, тя е изцяло неоснователна, което следва от поне три факта, доказани безспорно по делото.

Първо доказва се, ищеца го признава, че той е получи плащания за действието на договора до момента. Получил е дължимото му за наеми изплащане с което той е приел изпълнението на договора, като обръщам внимание, че плащанията са от наемателя дори не от бившите съсобственици на ищеца, т.е. тук отношенията са наемател собственик. Той приема плащанията с което потвърждава и сключването на договора, съгласява се с неговите условия. Искам да обърна внимание, че според нас твърдението, че клаузата уговаряща срок на договора над три години не е нищожна по отношение на ищеца, не можем да говорим за нищожност. Законът казва, че при определени условия, ако срока е над три години по Закон той се счита три годишен, но това не означава, че срокът над три говорим за нищожност. Всеки един порок, който не е нищожност може да бъде saniран чрез инплицидна или чрез изрично заявена воля от страната в чиято полза е предвидено тя да се позове на него т.е. приемането на плащанията от наемателя, според мен означава потвърждаване и съгласие с клаузите на договора.

На второ място считам, че ответниците физически лица имат право да сключат договор за наем за срок над три години, защото ограничението което

закона предвижда и на което ищеца се позовава касае лица, които априори изначално нямат право да се разпоредят с каквато и да е част от имота. Физическите лица - ответници имат разпоредителни правомощия. Нямаме спор, че към датата на сключване на договора те са носители на правото на собственост на $\frac{1}{2}$ от всичките имоти т.е. те могат да ги продадат, могат да ги отдадат по наем, под аренда и т.н., т.е. все действия, които са разпоредителни. Не би било приложимо изключението на което ищеца се позовава, ако ответниците физически лица, наемодатели по процесния договор за наем изначално нямат никакви разпоредителни правомощия спрямо каквато и да е част от този имот. Например ако са носители на ограничено вещно право на ползване, да тогава те могат да отдадат имота под наем, но не повече от три години. Ако например самите те са били наематели, които пренаемат имота, тогава също не биха могли да е повече от три години, но в случая те са съсобственици, те могат да се разпоредят с правото си на собственост върху тези имоти, следователно могат да сключат договор за повече от три години при спазване на изискванията на ЗСПЗЗ, а те са ги спазили.

На последно място, но не по значение, следва да се съобразят разпоредбите на чл.229, ал.1 от ЗЗД във вр. с чл.286 и чл.287 от ТЗ, които водят до отпадане на ограниченията за срок на договора за наем, когато сделката е търговска в случая безспорно е такава, защото съгласно чл.286 ТЗ, търговска е тази сделката, която е търговска за поне една от страните. В случая за „К. П. Е.“ ООД, като наемател, тази сделка е търговска, тъй като част от предмета на дружеството е именно произвеждане на селскостопанска продукция от собствени и наети земи. Съгласно чл.287 от ТЗ неговите правила се прилагат към сделката, стига тя да е търговска поне за една от страните. Съгласно разпоредбата на чл.229, ал.1 от ЗЗД, когато договора за наем е търговска сделка не важи дори ограничението за десет години. Сделката може да е дори над десет години. Считам, че физическите лица ответници валидно са сключили този договор за пълният срок. Ищецът е обвързан от него. Моля да отхвърлите исковата претенция като ни присъдите сторените по делото разноски.

Съдът дава едноседмичен срок на двете страни за писмени бележки по делото.

Съдът, след като изслуша страните счита делото за изяснено от

фактическа и правна страна и обяви, че ще се произнесе с решение в законоустановения срок, където ще укаже сроковете и инстанциите при евентуално обжалване.

Заседанието приключи в 09:20 часа.

Протоколът е изготвен на 23.01.2024г.

Съдия при Районен съд – Генерал Тошево: _____

Секретар: _____