

РЕШЕНИЕ

№ 238

гр. гр. Лом, 10.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЛОМ, ТРЕТИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Боряна Ал. Ангелова

при участието на секретаря Росина В. Димитрова
като разгледа докладваното от Боряна Ал. Ангелова Гражданско дело № 20231620100536 по описа за 2023 година

Предявен е иск от И. С. К., чрез адв. Н. А. от МАК срещу: Е. Б. Б., Т. И. С., Ц. Й. К. и ТД “АГРИМЕКС” ЕООД, с ЕИК 11157 9628, с правно основание чл. 229, ал.2 и 3 във вр. с чл.26, ал.1, пр.1 алт.1 от 33 Д за обявяване за нищожна на клаузата, уреждаща срока на договор за наем.

Правно основание – чл.26, ал.1, предл.1 във вр. с чл.229, ал.2 и 3 от 33Д.

Иска се: Да бъде признато по отношение на ищеца, считано от датата на завеждане на исковата молба и занаяпред, че сключеният на 02.03.2022 г. договор за наем между първите трима ответника, като наемодатели и ответника Агримекс ЕООД, като наемател, договор за наем на земеделска земя, вписан в Сл.вп. Лом под вх. рег. № 1283/2022 год., акт № 25, том 3 по отношение на: - **имот с идентификатор № 44238.1024.6** – нива от 30808кв.м., в землището на гр. Лом, обл. Монтана, при съсед: 44238.1024.51, 44238.1024.32, 44238.1024.12 и 44238.1024.50, че същият няма действие по отношение на ищеца в частта за отдаване под наем за срок от 5 години, считано от стопанската от 01.10.2022 год., както и да бъде отменен вписаният оспорван договор и да бъде заличено неговото вписване.

В Исковата молба ищеца твърди, че е сключен договор за аренда на земеделска земя, вписан под дв. вх. рег. № 1283/2022 год., на Служба по вписванията гр. Лом, за процесният земеделски имот. Договорът е сключен с първите трима ответници - съсобственици. Като ищеца и първите трима ответници по силата на правни сделки са съсобственици на процесната нива.

От своя страна, ответниците са сключили договор за наем от 2022 год., със срок от пет стопански години, считано от стопанската 01.10.2022г., за същият имот. Твърди се, че договорът за наем, сключен от отв. Е.Б., Т.С. и

Ц.К. е недействителен и не може да породи правни последици по отношение на ищеца. Твърди се още, че по отношение на този имот ищеца е собственик на 8/15 ид.ч.

Претендират се и направените във връзка с делото разноски.

Писмен отговор от ответника ТД «Агримекс» ЕООД е постъпил в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК, счита че иска е допустим, но неоснователен. Оспорва същият. Аргументите са правни, като не оспорва фактическите твърдения в ИМ.

С оглед въведените факти и становището на ответниците, съдът приема, че между страните няма спорни фактически твърдения. Спорът е относно правното значение на фактите.

В съдебно заседание з а ищцовата страна се явява процесуален представител адв. Н. А. от МАК, който поддържа предявеният иск и моли съда да постанови решение с което за го уважи.

В съдебно заседание се явява адв. П.П., процесуален представител на отв. Е.Б., отв. Т. С. и ТД „Агримекс“ ЕООД, поддържа заявеното в отговора на ИМ.

Втората ответница, чрез адв. Д. Т. АК Пловдив още с отговора по чл.131 ГПК заявява, че признава иска.

В съдебно заседание ответното дружество редовно призовано се явява процесуален представител.

По делото са събрани писмени доказателства, след чиято преценка съдът приема за установено следното:

От фактическа страна:

Първите трима ответници са сключили договор за наем от 01.10.2022 год., със срок от пет стопански години за процесният имот. /доказателства в тази насока са ангажирани с ИМ./

От правна страна:

Съдът е сезиран с иск с правно основание чл. 229, ал.2 и 3 във вр. с чл.26, ал.1, пр.1, алт.1 от ЗЗД.

Иска се: Да бъде признато по отношение на ищеца, считано от датата на завеждане на исковата молба и занапред, че сключеният на 02.03.2022 год. договор за наем между първите трима ответника, като наемодатели и ответника ТД «Агримекс» ЕООД, като наемател, договор за наем на земеделска земя, вписан в Сл.вп. Лом под вх. рег. № 1283/2022 год., акт № 25, т. 3 по отношение на: - **имот с идентификатор № 44238.1024.6** – нива от 30808 кв.м., в землището на гр. Лом, обл. Монтана, при съсед: 44238.1024.51, 44238.1024.32, 44238.1024.12 и 44238.1024.50, че същият няма действие по отношение на ищеца в частта за отдаване под наем за срок от 5 години, считано от стопанската от 01.10.2022 год., както и да бъде отменен вписаният оспорван договор и да бъде заличено неговото вписване.

Законът за арендата в земеделието /ЗАЗ/ е специален закон, уреждащ арендните отношения. В случая, доколкото е сключен договор за наем, а не за

аренда, следва да се приложат общите разпоредби на Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/ относно наемните отношения.

Делението на сделките на разпоредителни и на такива на обикновено управление се провежда в зависимост от правния резултат, който се цели със съответната сделка.

При сделките на разпореждане е налице отчуждаване или тежко обременяване на едно право, докато при сделките на обикновено управление целта е събирането или съхраняването на плодовете на вещта или едно сравнително по-леко обременяване на правото на собственост.

В този смисъл разпоредителни са сделките, които имат вещно – прехвърлително действие, както и някои облигационни сделки, сключени за по - продължителен период /напр. договора за наем, сключен за срок над 3 години – чл.229, ал.2 от ЗЗД/. Останалите облигационни сделки са такива на обикновено управление. (в т. см. са разясненията, дадени с ТР N 91/74г., в което е направено разграничение между „действия на обикновено управление" и „действия на разпореждане").

Не е спорно между страните, а и от събраните по делото доказателства се установява, че при сключването на договора за наем първите трима ответника са сключили договора, действайки само от свое име, а не от името на другите съсобственици, тъй като не са упълномощени от тях. По този начин е извършена сделка на обикновено управление, а не разпоредителна сделка.

Съгласно разпоредбата на чл. 229, ал. 1 ЗЗД, договора за наем не може да бъде сключен за повече от десет години, освен ако е търговска сделка, а съгласно чл. 229, ал. 2 от ЗЗД, лицата, които могат да вършат само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години.

Отсъствието на надлежна представителна власт за сключване на договор за наем за срок от 5 години има за последица редуциране на срока на договора за наем на три години по силата на разпоредбата на чл. 229, ал. 3, пр.2 ЗЗД, а не нищожност на целия договор за наем (в т. см. са Р-34-07-П т. о., ТК, Р-15-10-П т. о., ТК).

Съгласно чл. 229, ал. 3 ЗЗД, ако договора бъде сключен за по-дълъг срок, той има сила за десет, съответно – за три години.

Ето защо разпоредбата от договора за наем, с която е уговорен срок на действие на договора пет стопански години, следва да се обяви за нищожна в частта ѝ, относно срокът, по-дълъг от три години и да се приеме, че договора има сила за срок от три години, съгласно чл. 229, ал. 3 ЗЗД.

Предвид изложеното, предявеният иск следва да се уважи като основателен и доказан.

При този изход от делото, ответниците, с оглед разпоредбата на чл.78, ал.1 от ГПК ще следва да понесат и тежестта на направените от ищеца разноси за разглеждането на делото пред тази инстанция, в размер на 725 лв. общо , от които 600 лв. за адвокатска защита и представителство и 125 лв. – държавна такса.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на ищеца И. С. К., с ЕГН ***** представляван от адв. Н. А., считано от датата на завеждане на исковата молба – 27.03.2023г. и занапред, че сключеният на 02.03.2022 год. договор за наем между Е. Б. Б. ЕГН *****, Т. И. С. ЕГН ***** и Ц. Й. К. ЕГН ***** като наемодатели и ответника ТД «Агримекс» ЕООД, като наемател, договор за наем на земеделска земя, вписан в Сл.вп. Лом под дв.вх.рег. № 1283/2022 год., акт № 25, том 3, по отношение на: **имот № 44238.1024.6** – нива от 30808 кв.м. в землището на гр. Лом, обл. Монтана, при съсед: 44238.1024.51, 44238.1024.32, 44238.1024.12 и 44238.1024.50, че същият няма действие по отношение на ищеца в частта за отдаване под наем за срок от 5 години, считано от стопанската от 01.10.2022 год.

ОБЯВЯВА, че договорът има действие за срок от три години.

Решението в тази му част подлежи на обжалване в 2-седмичен срок от връчването му на страните, пред МОС.

При условията на чл. 237, ал. 1 ГПК за отв. Ц. Й. К., ЕГН ***** представлявана от адв. Д. Т. – АК Пловдив, като ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на ищеца И. С. К., с ЕГН *****, считано от датата на завеждане на исковата молба – 27.03.2023г. и занапред, че сключеният на 02.03.2022 год. договор за наем между Е. Б. Б. ЕГН *****, Т. И. С. ЕГН ***** и Ц. Й. К. ЕГН ***** като наемодатели и ответника ТД «Агримекс» ЕООД, като наемател, договор за наем на земеделска земя, вписан в Сл.вп. Лом под вх.рег. № 1283/2022 год., акт № 25, том 3, по отношение на: **имот № 44238.1024.6** – нива от 30808 кв.м. в землището на гр. Лом, обл. Монтана, при съсед: 44238.1024.51, 44238.1024.32, 44238.1024.12 и 44238.1024.50, че същият няма действие по отношение на ищеца в частта за отдаване под наем за срок от 5 години, считано от стопанската от 01.10.2022 год.

ОБЯВЯВА, че договорът има действие за срок от три години.

Решението в тази му част подлежи на обжалване в 2-седмичен срок от връчването му на страните, пред МОС.

ОСЪЖДА: Е. Б. Б. ЕГН *****, Т. И. С. ЕГН *****, Ц. Й. К. ЕГН ***** и ТД «Агримекс» ЕООД, ЕИК 111579628, представлявано от управителя Л. С. Н., да заплатят /солидарно/ на И. С. К. сумата от 725,00

лв. /седемстотин двадесет и пет лева/, от които 600,00 лв. за адвокатска защита и представителство и 125,00 лв. –държавна такса.

Решението в частта за разноските подлежи на обжалване пред Окръжен съд – Монтана в 14-дневен срок от съобщението до страните че е изготвено.

Съдия при Районен съд – Лом: _____