

РЕШЕНИЕ

№ 362

гр. София, 20.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Д СЪСТАВ, в публично заседание на девети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Здравка И.а

Членове: Цветомира П. Кордоловска
Дачева
Наталия П. Лаловска

при участието на секретаря Екатерина К. Тодорова
като разгледа докладваното от Цветомира П. Кордоловска Дачева Въззивно гражданско дело № 20211100510147 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258-273 от ГПК.

С решение № 20061006 от 08.03.2021 г. по гр. д. № 71471/2019 г. на СРС, ГО, 141 състав е обявил за **нищожна поради противоречието ѝ със закона** клаузата за уговорения срок по т. I, 3 на сключения между **Г. М. М. и „К.“ ЕООД**, в качеството им съответно на наемодател и наемател, **договор за наем на земеделски земи от 22.10.2013 г.**, с нотариално заверени подписи на страните, с вх. рег. № 10279 от 30.10.2013 г. на Нотариус рег. № 373 на Нотариалната камара, вписан с вх. № 9987/ 12.11.2013 г., по силата на който на наемателя са предоставени за временно и възмездно ползване недвижими имоти /ниви/ с № № 841020, № 390070, № 380020, № 234771, № 234770 и № 060307, находящи се в землището на с. Септемврийци, **за срока над три години до договорения срок от 10 стопански години, по искове на „Ю.“ ООД срещу „К.“ ЕООД и Г. М. М.** Със същото решение „К.“ ЕООД и Г. М. М. са осъдени да заплатят поравно на „Ю.“ ООД сумата от 620 лева - направени по делото разноски.

Недоволен от постановеното решение, с което искът с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 1, вр. ал. 4, предл. 1 ЗЗД е уважен, е останал ответникът **„К.“ ЕООД, ЕИК *******, който в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК го обжалва, чрез процесуалния си представител адв. Н. К., с въззивна жалба от 02.04.2021 г. с оплаквания за необоснованост, незаконосъобразност и нарушение на материалния и процесуалния закон при постановяването му. По-конкретно

поддържа, че обжалваното съдебно решение е недопустимо, поради факта че съдът се е произнесъл по непредявен иск, тъй като ищецът е предявил в условията на кумулативност два иска - първият, с който се иска целият (а не част от отделна клауза в договора) договор за наем на земеделски земи от 22.10.2013 г., сключен между „К.“ ЕООД и Г. М., да бъде прогласен за нищожен поради противоречие със закона, както и втори иск, с който се иска договорът да бъде обявен за нищожен, поради това че същият бил привиден (симулативен) - прикриващ сключен между страните договор за аренда, по който нямало произнасяне. Навежда се също, че оспорваната клауза не е нищожна по подробно изложени доводи. Искането към въззивната инстанция е да отмени обжалваното решение и отхвърли предявения иск. Претендира разноски.

Извън срока по чл. 259, ал. 1 ГПК е постъпила втора въззивна жалба с вх. № 25093193 от 01.06.2021 г. от „К.“ ЕООД, в която, освен преповторените доводи от въззивната жалба от 02.04.2021 г., се заявява за първи път възражение, че договорът за наем от 22.10.2013 г. представлява търговска сделка.

Въззиваемата страна - „Ю.“ ООД - оспорва въззивната жалба по съображения, изложени в депозирания по реда на чл. 263, ал. 1 от ГПК писмен отговор от 21.02.2022 г.

Софийски градски съд, действащ като въззивна инстанция, след като разгледа жалбата, обсъди събраните доказателства, приема следното от фактическа и правна страна:

Според уредените в чл. 269 от ГПК правомощия на въззивния съд той се произнася служебно по валидността на цялото решение, а по допустимостта – в обжалваната му част. Следователно относно проверката на правилността на обжалваното решение въззивният съд е ограничен от посоченото в жалбата.

Обжалваното решение е издадено от надлежен съдебен състав на Софийски районен съд в рамките на предоставената му от закона правораздавателна власт и компетентност, поради което същото е валидно. Предвид изискванията на процесуалния закон за служебната проверка на постановеното решение в обжалваната му част съдът счита, че не се установяват нарушения на съдопроизводствените правила във връзка със съществуване и упражняване правото на иск, поради което първоинстанционното съдебно решение е допустимо. Същото е и правилно, поради следното:

При съвкупна преценка на събраните по делото доказателства се установява, че на 22.10.2013 г. е сключен Договор за наем на земеделски земи от същата дата, сключен между Г. М. М., в качеството ѝ на наемодател, и „К.“ ЕООД, в качеството му на наемател, по силата на който на наемателя са предоставени за временно и възмездно ползване недвижими имоти с номера - № 841020, № 390070, № 380020, № 234771, № 234770 и № 060307, находящи се в землището на с. Септемврийци, за срок от 10 стопански години, считано от 01 октомври 2014 г. Договорът е с нотариално заверени подписи на

страните, с вх. рег. № 10279 от 30.10.2013 г. на Нотариус рег. № 373 на Нотариалната камара, вписан с вх. № 9987/ 12.11.2013 г. От съдържанието на договора за наем се установява, че същият е сключен за *наемодател само от Г. М. М.* Страните не спорят, че към момента на сключване на договора Г. М. М. е притежавала *2/28 идеални части* от отдадените под наем имоти.

С договор за продажба на търговско предприятие от 03.10.2016 г. ищецът „Ю.“ ООД е придобило правото на собственост върху *1/28 идеална част* от имоти с № № 841020, № 390070, № 380020, № 234771, № 234770 и № 060307, находящи се в землището на с. Септемврийци. Договорът е с нотариално заверени подписи на страните с вх. рег. № 8358 от 03.10.2016 г.

Предявен е иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 1, вр. ал. 4, предл. 1 ЗЗД от „Ю.“ ООД срещу „К.“ ЕООД и Г. М. М. за обявяване за нищожна на клаузата по т. 3 от договор за наем на земеделска земя от 22.10.2013 г., сключен между „К.“ ЕООД и Г. М. М. за отдаване под наем на имоти с № № 841020, № 390070, № 380020, № 234771, № 234770 и № 060307, находящи се в землището на с. Септемврийци, **В ЧАСТТА касаеща срока на действие на договора за наем за периода над 3 години, поради противоречие с императивната норма на закона - чл. 229, ал. 2 от ЗЗД.**

Съгласно чл. 26, ал. 1 от ЗЗД, нищожни са договори те, които противоречат на закона или го заобикалят, както и договорите, които накърняват добрите нрави, включително и договорите върху неоткрити наследства. В случая се навежда, че процесният договор за наем е нищожен като противоречащ на закона - чл. 229, ал. 2 от ЗЗД. Разпоредбата на чл. 229 ЗЗД предвижда, че договорът за наем не може да бъде сключван за повече от десет години, освен ако е търговска сделка. Лицата, които могат да вършат само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години. Ако договорът бъде сключен за по-дълъг срок, той има сила за десет, съответно за три години.

Съгласно нормата на чл. 32, ал. 1 ЗС общата вещ се използва и управлява съгласно решението на съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ. Когато вещта или имотът се намират в режим на съсобственост, действията на разпореждане се извършват със съгласието на всички съсобственици. В случая няма спор, че такова решение на собствениците за управление на имотите няма. Г. М. М. е била само един от съсобствениците, която притежава 2/28 идеални части от отдадените под наем имоти, съответно същата не е имала право да извършва самостоятелно действия на обикновено управление с общите вещи, респ. не е имала право да отдава под наем съсобствените имоти. Това обаче не води до нищожност на целия договор за наем, както погрешно СРС е приел в мотивите си, макар същият да се е ограничил, като се е произнесъл само досежно оспорената като нищожна клауза и то за срока на наема над 3 г. до 10 г. с оглед заявения петитум на исковата молба и направеното уточнение на исковата молба от 21.08.2019 г., наименувано „пояснение към искова молба“. Това е така, защото, когато съсобствената вещ е отдадена под наем от съсобственик, който не притежава повече от половината идеални части в съсобствеността, този договор е непротивопоставим на всеки от останалите съсобственици на имота

заедно или поотделно. Сключеният договор за наем е действителен, но не обвързва останалите съсобственици. В този случай ищецът има правото да ревандикира общата вещ от третото лице, но такъв иск не е предявен в настоящото производство. Предмет на настоящото дело е иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 1, вр. ал. 4, предл. 1 ЗЗД за обявяване за нищожна на клаузата по т. 3 от договор за наем на земеделска земя от 22.10.2013 г. относно срока на действие на договора за периода над 3 години, поради противоречие с **императивната норма на закона - чл. 229, ал. 2 от ЗЗД**. При това положение макар Г. М. М. да е съсобственик, който не притежава повече от половината идеални части в съсобствеността, сключеният от нея договор за наем е непротивопоставим на всеки от останалите съсобственици на имота заедно или поотделно и не ги обвързва, но същият е действителен.

Настоящият въззивен състав намира за неоснователно възражението във въззивната жалба, че обжалваното съдебно решение е недопустимо, поради факта че съдът се е произнесъл по непредявен иск, тъй като ищецът е предявил в условията на кумулативност два иска - първият, с който се иска целият (а не част от отделна клауза в договора) договор за наем на земеделски земи от 22.10.2013 г., сключен между „К.“ ЕООД и Г. М., да бъде прогласен за нищожен поради противоречие със закона, както и втори иск, с който се иска договорът да бъде обявен за нищожен, поради това че същият бил привиден (симулативен) - прикриващ сключен между страните договор за аренда, по който нямало произнасяне. Както беше посочено и по-горе с оглед заявения петитум с исковата молба и направеното уточнение на исковата молба от 21.08.2019 г., наименувано „пояснение към искова молба“, предмет на настоящото дело е иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 1, вр. ал. 4, предл. 1 ЗЗД *за обявяване за нищожна на клауза от договор за наем на земеделска земя от 22.10.2013 г. относно срока на действие на договора за периода над 3 години, поради противоречие с императивната норма на закона - чл. 229, ал. 2 от ЗЗД, и ищецът не претендира целият договор да е нищожен, дори от обстоятелствената част на исковата молба и уточнението става ясно, че самият ищец приема за действителен договора за наем в останалата му част за срок до три години*, но счита, че същият му е непротивопоставим, а нищожност се твърди да е налице единствено на оспорената клауза за срока на действие на договора за наем и то за срока над 3 години. Отделно от това, дори ищецът да беше предявил иск, с който се иска целият (а не част от отделна клауза в договора) договор за наем на земеделски земи от 22.10.2013 г. да бъде прогласен за нищожен поради противоречие със закона, то следва да се отбележи, че ако с исковата молба ищецът е поискал обявяване за нищожен на целия договор за наем, т.е. предявил е иск за по-голямото, то имплицитно в това искане би се съдържало и такова за произнасяне от съда и за по-малкото, каквото се явява искането за обявяване за нищожна на отделна част от договора. Що се касае до твърдението на въззивника за наличието на предявен кумулативно втори иск, с който се иска договорът да бъде обявен за нищожен, поради това че същият бил привиден (симулативен) - прикриващ сключен между страните договор за

аренда, по който нямало произнасяне, настоящият въззивен състав го намира за неоснователно. От съдържанието на исковата молба и формулирания в нея петитум, както и от съдържанието на уточнителната молба на ищеца от 21.08.2019 г. става ясно, че такъв иск не е предявен. Твърденията на ищеца в исковата му молба, че договорът за наем прикрива договор за аренда са посочени единствено във връзка с приложимата и относима според ищеца към казуса правна уредба, но не е изведен самостоятелен иск на това основание - нито в обстоятелствената част на исковата молба се съдържат твърдения, че договорът за наем е нищожен на това основание, нито има формулиран петитум за такъв иск. Ето защо доводите на въззивника за недопустимост на първоинстанционното решение са неоснователни.

За пълнота следва да се отбележи, че с **т. 2 от ТР № 2 от 20.7.2017 г по тълкувателно дело № 2/15 г. на ОСГТК** е прието, че **договорът за наем с предмет отдаване за възмездно ползване на земеделска земя, към който са приложими разпоредбите на ЗЗД е действителен, независимо от наличието на специална законова регламентация относно реда и начина на отдаване за възмездно ползване на обекти, посочени в чл. 1, ал. 3 от специалния Закон за аренда в земеделството.** Разпоредбата на чл. 1, ал. 3 ЗАЗ обаче не регламентира, че земеделската земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство могат да бъдат обект само и единствено на аренден договор, само предмет на арендни правоотношения, и не изключва възможността земята и вещите за земеделско производство да участват в гражданския оборот под правна форма, различна от аренден договор. Тя следва да се тълкува в смисъл, че когато такива вещи са обект на договор за аренда, за тях са приложими правилата на ЗАЗ. Както ЗАЗ не предвижда ограничение по отношение на свободния избор на правните субекти да уреждат правоотношенията си и да упражняват своите права по отношение на земеделските земи само и единствено по реда на този закон, така и нормите на чл. 228 сл. ЗЗД не съдържат забрана земеделските земи да бъдат отдавани под наем. В този смисъл е и **Определение № 875 от 27.11.2019 г. на ВКС по гр. д. № 2657/2019 г., IV г. о., ГК.** В случая липсва основание, въз основа на което да се приеме, че представеният договор за наем на земеделска земя прикрива договор за аренда, респективно по отношение на него са приложими разпоредбите на ЗЗД и направеното в тази връзка възражение в исковата молба е неоснователно.

Въззивният състав споделя извода на първоинстанционния съд, че сключеният за повече от три години наемен договор наподобява сделка на разпореждане, тъй като ограничава възможността на наемодателя и на останалите съсобственици да ползват отдадената под наем вещ през продължителен период от време. В случая Г. М. М. не е притежавала правомощия за разпореждане с вещта. Не е налице и решение на собствениците досежно управлението на имотите. При това положение е налице основание за редуциране на уговорения в т. 3 от договора срок до допустимия срок от три години, съгласно чл. 229, ал. 3 ЗЗД. След като съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ, са ограничени да сключват договор за наем за срок до три години, то клаузата в

договора за наем, уговаряща действие на договора за срок от 10 години, противоречи на закона. *Съгласно чл. 26, ал. 4 от ЗЗД, нищожността на отделни части не влече нищожност на договора, когато те са заместени по право от повелителни правила на закона или когато може да се предположи, че сделката би била сключена и без недействителните ѝ части.* Настоящата въззивна инстанция не споделя извода на първоинстанционния съд, че клаузата в договора за наем, уговаряща срок от 10 г. за действие на договора, която противоречи на закона, не може да бъде заместена от повелителната норма на закона – чл. 229 ЗЗД, тъй като договорът за наем бил сключен от миноритарен съсобственик, без право да управлява общата вещ. ***В случая оспорената клауза, която въззивният съд също приема, че е нищожна като противоречаща на закона, може да бъде заместена от повелителната норма на закона - чл. 229, ал. 3 ЗЗД, предвиждаща, че ако договорът бъде сключен за по-дълъг срок, той има сила за три години, когато договорът за наем е сключен от лице, което може да върши само действия по обикновено управление.*** Обстоятелството, че наемодателката Г. М. М. е била миноритарен собственик, който притежава 2/28 идеални части от отдадените под наем имоти, съответно същата не е имала право да извършва самостоятелно действия на обикновено управление с общите вещи, респ. не е имала право да отдава под наем съсобствените имоти, ***не води до нищожност на целия договор за наем.*** В случая нищожна е единствено клаузата по т. 3 от договора за наем за срока му на действие, която следва да бъде заместена от повелителната норма на закона - чл. 229, ал. 3 ЗЗД. При нарушение на нормата на чл. 32, ал. 1 ЗС, когато съсобствената вещ е отдадена под наем от съсобственик, който не притежава повече от половината идеални части в съсобствеността, този договор е непротивопоставим на всеки от останалите съсобственици на имота заедно или поотделно, но сключеният договор за наем е действителен. При това положение няма пречка клаузата по т. 3 от договора за наем за относително срока му на действие да бъде заместена от повелителната норма на закона - чл. 229, ал. 3 ЗЗД, и срокът на договора да бъде редуциран на 3 г., а в останалата част за срока над 3 г. до 10 г. клаузата да бъде обявена за нищожна.

Настоящият въззивен състав намира за преклудирано възражението, направено за първи път пред въззивния съд, и то в подадената извън срока по чл. 259, ал. 1 ГПК втора жалба с вх. № 25093193 от 01.06.2021 г. от „К.“ ЕООД, че договорът за наем представлява търговска сделка и било допустимо същият да бъде сключен за срок от 10 години. В срока по чл. 131 от ГПК не е въведено подобно възражение от ответниците, респективно не е било предмет на разглеждане и от първоинстанционния съд. Направата му едва пред въззивната инстанция, и то извън срока по чл. 259, ал. 1 от ГПК, е недопустимо и възражението на въззивника се явява преклудирано.

При това положение, макар и въззивният съд да не споделя част от мотивите на първоинстанционния съд, то крайните крайните изводи на двете инстанции - че оспорената клауза от договора за наем е нищожна за срока над 3 години, съвпадат.

В упражнение на правомощията си по чл. 271 от ГПК въззивната

инстанция е длъжна да потвърди обжалваното решение.

С оглед изхода на спора на въззиваемата страна се следват разноси в настоящото производство, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, в размер на 680 лв., представляващи платено адвокатско възнаграждение по сключен договор за правна защита и съдействие, които въззивникът следва да бъде осъден да му заплати.

При тези мотиви, Софийски градски съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 20061006 от 08.03.2021 г. по гр. д. № 71471/2019 г. на СРС, ГО, 141 състав, вкл. в частта за разноските.

ОСЪЖДА „К.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. „Лагера“, ул. „*****, х-л „Женева“ да заплати, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, на „Ю.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „***** ***** сумата от 680 лева - направени пред въззивната инстанция разноси по делото за заплатено адвокатско възнаграждение.

Решението може да се обжалва пред ВКС в едномесечен срок от съобщаването му до страните чрез връчване на препис от същото при условията на чл. 280, ал. 1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____