

РЕШЕНИЕ

№ 37

гр. Н., 19.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Н., IV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Габриела П. Димитрова

при участието на секретаря Бойка Анг. Цвяткова
като разгледа докладваното от Габриела П. Димитрова Гражданско дело № 20233620100767 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба, уточнена с молба 7576/11.12.2023 г. от Г. Й. Г. срещу Х. И. Р. и Е. Ф. Н., с която в условията на евентуалност са предявени установителни иски за прогласяване на нищожност на Договор за аренда, сключен на *** г. и обективиран в акт № *, т. *, рег. № */* г. на нотариус * с рег. № * от регистъра на НК и район на действие РС Н., вписан в Служба по вписванията гр. Н. вх. № */* г. и Договор за преаренда на земеделски земи, сключен на *** г., обективиран в акт № *, т. *, рег. № */* г. на нотариус * с рег. № * от регистъра на НК и район на действие РС Н., вписан в Служба по вписванията гр. Н. вх. № */* г., поради заобикаляне на закона на основание чл. 26, ал. 1, предл. 2 ЗЗД, евентуално поради накърняване на добрите нрави, на основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД, евентуално поради липса на основание, на основание чл. 26, ал. 2, предл. 4 ЗЗД, евентуално като привидни, сключени при абсолютна симулация, на основание чл. 26, ал. 2, предл. 5 ЗЗД.

В исковата молба и молба вх. № 7576/11.12.2023 г. се твърди, че по силата на Договор за дарение, обективиран в НА № *, том *, дело № */* г. на нотариус * с рег. № * от регистъра на НК и район на действие РС Н. ищецът е придобил от родителите си Й. Г. Й. и И.К. Й.а 5/6 ид. части от ПИ с идентификатори №*** с площ 16.004 дка, №*** с площ 20.013 дка и №*** с площ 10.999 дка, всички по КК на с. П., общ. К., обл. Ш.. Излага се, че Й. Г. Й. е придобил 1/8 ид. част от имотите от В.А.Н. с Договор за дарение, обективиран в НА № *, т. *, дело № */* г. на нотариус * с рег. № * от регистъра на НК и район на действие РС Н., 5/8 ид. части от имотите Й. Г. Й. и И.К. Й.а са придобили в режим на СИО от А.К. /А.А.О./ и К.Б с Договор за покупка, обективиран в НА № *, т. *, дело № */* г. на нотариус * с рег. № * от регистъра на НК и район на действие РС Н. и 1/12 ид. част от имотите Й. Г. Й. и И.К. Й.а са придобили в режим на СИО от „****“ ООД с Договор за покупко- продажба, обективиран в НА № *, т. *, дело № */* г. на нотариус * с рег. № * от регистъра на НК и

район на действие РС Н.. Твърди се, че преди придобиването на ид. части от процесните имоти, на *** г., ответникът Х. И. А., действаш и като пълномощник на А.К. /А.А.О./ и Н.Б.р е сключил Договор за аренда с Е. Ф. Н., с който е предоставил за ползване целите процесни имоти за срок 30 години срещу годишна рента 5 лв./дка. Веднага след това на същата дата с последващ Договор за преаренда Е. Ф. Н. е предоставил същите имоти за ползване на Х. И. А. при същите условия. Пояснява, че към момента на сключване на договорите Х. И. е притежавал 1/24 ид. част от имотите, а упълномощителите А.К. /А.А.О./ и Н.Б.р – 15/24 ид. части. Твърди се, че като приобретател на ид. части от арендуваните имоти ищецът замества арендодадетиле А.К. /А.А.О./ и Н.Б.р като страна по договора за аренда. Сочи се още, че чрез последователното сключване на двата договора ответникът Х. И. А. се легитимира като ползвател на имотите не лично като съсобственик, а на облигационно основание като преарендатор като по този начин се цели постигане на забранен резултат, а именно да ползва общите имоти за период от 30 години, осуетявайки възможността на другите собственици да претендират обезщетение по реда на чл. 31 от ЗС, както и възможността общата вещь да се ползва и управлява съгласно решението на съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещь съобразно чл. 32, ал. 1 ЗС. Отделно от това ищецът твърди, че двата договора са сключени с цел да бъде заобиколена забраната на чл. 38, ал. 1 ЗЗД като навежда твърдения, че Х. А. не е бил упълномощен от А.К. /А.А.О./ и Н.Б. да сключи договор със самия себе си и да ползва имотите лично. По изложените съображения ищецът счита, че договорът за аренда и договорът за преаренда заобикалят закона, което обуславя нищожността ми по смисъла на чл. 26, ал. 1, предл. 2 от ЗЗД. В условията на евентуалност се сочи, че договорите са нищожни на основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД - поради заобикаляне на добрите нрави, тъй като договореното плащане в размер на 5лв./дка по двете сделки е символично, значително и явно нееквивалентно на насрещната престация, в сключените договори за срок от 30 години не е предвидена актуализация на рентното възнаграждение, предвидено е автоматичното им удължаване за нов 30-годишен срок, както и с оглед обстоятелството, че към момента на сключването им съсобствениците им са роднини. Подчертава се, че по официално публикувани данни на ОСЗ Ш., раздел средни рентни плащания, в стопанската 2017 – 2018 г. средното рентно плащане за ниви, находящи се в землището на с. П., общ К. е било 32 лв./дка, а в стопанската 2022 – 2023 г. – 76 лв./дка, като процесните имоти били * категория, което обуславя по-голям размер на възможно рентно плащане при аренда. В евентуалност се сочи, че двата договора са сключени при първоначална липса на основание, което ги прави нищожни на основание чл. 26, ал. 2, предл. 3 от ЗЗД. В евентуалност ищецът счита процесните договори за абсолютно симулативни /привидни/, тъй като страните не желаят настъпване на последиците от сключаването им в действителност, което ги прави нищожни на основание чл. 26, ал. 2, предл. 5 от ЗЗД,

По тези съображения е отправено искане за уважаване на главния иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 2, евентуално по чл. 26, ал.1, предл. 3, чл. 26, ал. 2, предл. 4 и чл. 26, ал. 2, предл. 5 от ЗЗД, както и за присъждане на разноски.

В срока по чл.131 ГПК е **депозирал писмен отговор** на исковата молба от ответника Х. И. Р., чрез адв. М. Д., с който оспорва предявените искове като неоснователни и недоказани. Ответникът не оспорва, че на *** г. лично и като пълномощник е сключил аренден договор с Е. Н., с който се предоставят за ползване целите процесни имоти за срок от 30 години срещу годишна рента от 5 лв./дка, както и не оспорва, че в същия ден с договор за преаренда Е. Н. му е предоставил същите имоти за ползване при същите условия. Счита, че се легитимира като ползвател на имотите на облигационно правно основание, а именно на основание чл. 5, б. „г“ от Договора за аренда. Оспорват се претенцията за обявяване нищожността на договорите поради заобикаляне на закона, като неоснователна и недоказана. Сочи се, че доколкото няма законова норма в ЗАЗ, която да урежда пороци, водещи до недействителност на арендния договор, не следва да се приема, че е постигнат

забранен от закона резултат. Счита, че сочените в исковата молба норми от ЗС нямат ограничаващ поведението на съсобственичиие характер. Сочи се също, че с изложените в исковата молба твърдения, че ищецът има възможност да претендира, полагащата му се част от рентата, същите потвърждават валидността на договорите. По отношение на евентуално предявения иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД изразява становище за неоснователност, като счита, че договореното рентно възнаграждение и условията на рентните договори са израз на свободата на договаряне, регламентирана в чл. 9 от ЗЗД. Сочи, че имотите се ползват и на това основание се извършват дължимите по договорите арендни плащания. По тези съображения моли за отхвърляне на исковете и претендира присъждане на разноски.

В срока по чл.131 ГПК **не депозиран писмен отговор** на исковата молба от ответника Е. Ф. Н..

В съдебно заседание ищецът чрез процесуален представител поддържа предявените искове и се моли за уважаването им. Представени са писмени бележки, в които са развити подробни съображения по същество на спора.

В съдебно заседание исковете се оспорват от ответниците Х. И. Р. и Е. Ф. Н. и се моли за отхвърлянето им. Депозирана е писмена защита, в която се излагат подробни аргументи по същество.

Настоящият съдебен състав на РС Н., като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от **фактическа страна**:

Видно от приложените апостилни предови на пълномощни с рег. №*** г. и рег. № *** г. А.К. /А.А.О./ и К.Б са упълномощили Х. А., ЕГН *****, във връзка с техните недвижими имоти, находящи се в с. П., общ. К., обл. Ш. – нива от 20.010 дка, съставляваща имот № *; нива от 10.997 дка, съставляваща имот № * и нива от 16.002 дка, съставляваща имот № *, както и във връзка с отгледаната продукция или такава, която ще се отглежда, със следните права: да ги представлява пред районни и общински служби по земеделие, селскостопански камари, европейски органи и организации, европейски фондове, Министерството на земеделието, храните и горите, както и пред всички министерства, частни лица, банки, земеделски кредитни институции, световната банка, официални органи и институции и др. на територията на Република Б., като от тяхно име получава всякакъв вид насърчителни премии, средства за подпомагане, включително за производство на мляко, месо, помощи за гориво, торове, органични продукти и др. като във връзка с изброеното подготвя и подава необходимите документи, да съставя и подписва съответните молби, заявления, декларации и др., както и да ги подава в съответните институции, да извършва необходимите действия за доказване на техни наследствени права, да наема вещи лица, да извършва установителни действия, да ги представлява пред Министерството на земеделието, храните и горите на Република Б., както и пред други министерства, районни и областни служби, отдели, фондове за подпомагане на земеделските производители като от тяхно име получава всякакъв вид средства за подпомагане, парични средства, изпращани за декар, помощи за гориво, помощи за производство на царевица, пшеница, торове, лешници, люцерна и др., които ще се изплащат на тяхно име или на името на техните наследодатели. Във връзка с изброеното да ги представлява пред всички официални органи, банки, финансови институции или съответните каси при получаване на тези средства. Във връзка с получаването на тези средства при необходимост да открива банкови сметки в банка, която пожелае, да закрива тези сметки, да тегли тези средства от банковите сметки, открити на тяхно име или на името на техни наследодатели. Да получава справки и банкови извлечения. От тяхно име да получи дебитна карта за АТМ за земеделски производител, където ще се превеждат насърчителните премии и средства за подпомагане. Да тегли пари от тези сметки. В случай, че картата остане в банкомат да ги представлява в съответния клон на банката при получаването ѝ обратно. Да получава пин кодове, заедно със запечатаните

им пликове. Да удължава срока или подновява тези дебитни карти за АТМ. Да заплаща всякакъв вид данъци и такси, да получава данъчен номер, да извършва регистрации в данъчните служби. Във връзка с всичко изброено да извършва необходимото и да ги представлява с подписа си там, където е необходимо. Да отдава под наем и аренда на кооперации, физически или юридически лица, на официални органи и др. и при условия и цени, каквито прецени за добре относно описаните по-горе недвижими имоти. Във връзка с това да ги представлява в качеството им на собственици на недвижимите имоти или качеството им на наемодатели, като от тяхно име сключва договори за наем, да определя условията на договорите, да ги подновява, прекратява, удължава сроковете им и изправя допуснати грешки. Във връзка с допуснати грешки да подписва съответните декларации, да получава суми от наеми, във връзка с получаваните суми от наеми да издава съответните документи, да прехвърля договорите на други лица, да изпраща уведомителни писма, предупреждения, както и да отговаря на получени такива, да участва в събрания на етажна собственост, да подписва протоколи и решения, да приема или възразява за взети решения, да подписва и подава данъчни декларации в съответните данъчни служби, имотни органи и общини, както и да заплаща полагащите се данъци и извършва всички необходими действия пред тези органи.

Приет и приложен по делото е Договор за аренда на земеделски земи от *** г., вписан в СВ на 19.10.2017 г., обективиран в Акт № *, том *, рег. №*/* г. (л. 16), сключен между Х. И. А., действащ лично за себе си и като пълномощник на К.Б. и А.К. /А.А.О./ в качеството на арендодатели, притежаващи общо 4/6 ид. части от недвижимите имоти, земеделска земя, предмет на договора за аренда и Е. Ф. Н. в качеството на арендатор, в който е уговорено, че арендодателите се задължават да предоставят на арендатора за временно ползване за срок от 30 стопански години, считано от 01.10.2017 г. земеделските си земи, находящи се в землището на с. П., общ. К., обл. Ш., представляващи:

- Поземлен имот – НИВА, съставляваща имот № * от плана за земеразделяне в землището на с. П., общ. К., обл. Ш., с площ от 10.999 дка, в местност „***“, * категория, при съсед: имот №* - нива, имот №* – полски път, имот №* - нива, имот №* - нива, имот №* – нива;

- Поземлен имот – НИВА, съставляваща имот № * от плана за земеразделяне в землището на с. П., общ. К., обл. Ш., с площ от 16.003 дка, в местност „***“, * категория, при съсед: имот №* - нива, имот №* – нива, имот №* - нива, имот №* - нива, имот №* – нива, имот №* – нива и имот №* – полски път;

- Поземлен имот – НИВА, съставляваща имот № * от плана за земеразделяне в землището на с. П., общ. К., обл. Ш., с площ от 20.011 дка, в местност „***“, * категория, при съсед: имот №* - нива, имот №* – полски път, имот №* - нива, имот №* - нива, имот №* – нива,

срещу задължението на арендатора да извърши определеното в чл. 2 от договора арендно плащане за обектите, а именно в размер на 5.00 на декар обработвана земеделска земя. Посочено е че общо за целия срок на договора за аренда за арендованата обща земеделска площ от 47.010 дка рентното плащане е общо 7051.50лв.

Видно от приложения по делото Договор за преаренда на земеделски земи от *** г., вписан в СВ на 19.10.2017 г., обективиран в Акт № *, том *, рег. № * от 2017 г. (л. 19), сключен между Е. Ф. Н. в качеството на преарендодател и Х. И. А. в качеството на преарендатор, преарендодателят се задължава на предостави на преарендатора за временно ползване за срок от 30 стопански години, считано от 01.10.2017 г. описаните земеделски

земи в Договора за аренда на земеделски земи от *** г., обективиран в Акт № *, том *, рег. №*/* г. срещу задължението на преарендатора да извърши определеното в чл. 2 от договора арендно плащане за обектите, а именно в размер на 5.00 на декар обработвана земеделска земя. Посочено е, че общо за целия срок на договора за аренда за арендованата обща земеделска площ от 47.010 дка рентното плащане е общо 7051.50лв.

От представения Нотариален акт за дарение на идеална част от недвижим имот № *, том *, рег. № *1, дело №*/* г. (л. 9) се установява, че на 15.03.2023 г. В.А.Н., действаща чрез пълномощника си Г.В. И. е дарила на Й. Г. Й., действащ чрез пълномощника си Г.В. И., притежаваната от нея 1/8 ид. част от следните недвижими имоти – земеделски земи, находящи се в с. П., общ. К., обл. Ш., представляващи:

- Поземлен имот с идентификатор №*** по КKKP, одобрени със Заповед РД *** г. на Изпълнителен директор на АГКК, последното изменение на КKKP, засягащо имота от 02.12.2021 г., адрес на поземления имот: с. П., общ. К., обл. Ш., местност „****“ с площ 16004 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: *, номер по предходен план: *, при граници и съсеви: ПИ с идентификатори №№ **, *, *, *, ***, ***, ***.;

- Поземлен имот с идентификатор №*** по КККР, одобрени със Заповед РД *** г. на Изпълнителен директор на АГКК, последното изменение на КККР, засягащо имота от 02.12.2021 г., адрес на поземления имот: с. П., общ. К., обл. Ш., местност „****“ с площ 20013 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: *, номер по предходен план: 007016, при граници и съсеви: ПИ с идентификатори №№ **, *, *, *, *;

- Поземлен имот с идентификатор № *** по КKKP, одобрени със Заповед РД *** г. на Изпълнителен директор на АГКК, последното изменение на КKKP, засягащо имота от 02.12.2021 г., адрес на поземления имот: с. П., общ. К., обл. Ш., местност „***“ с площ 10999 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: *, номер по предходен план: *, при граници и съсеви: ПИ с идентификатори №№ **, **, **, **, **, ***. ***.

От приетия Нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот № *, том *, рег. № *, дело № */* г. (л. 5) се изяснява, че на 15.03.2023 г. А.А.М., А.К. /А.А.О./ и К.Б., действащи чрез пълномощника си Г.В. И. са прехвърлили на купувача Й. Г. Й., действащ чрез пълномощника си Г.В. И., правото си на собственост на притежаваните от тях общо 5/8 ид. части от следните недвижими имоти – земеделски земи, находящи се в с. П., общ. К., обл. Ш., представляващи:

- Поземлен имот с идентификатор №*** по КККР, одобрени със Заповед РД *** г. на Изпълнителен директор на АГКК, последното изменение на КККР, засягащо имота от 02.12.2021 г., адрес на поземления имот: с. П., общ. К., обл. Ш., местност „***“ с площ 16004 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: *, номер по предходен план: *, при граници и съсеви: ПИ с идентификатори №№ **, *, *, *, **, **, **;

- Поземлен имот с идентификатор №*** по КККР, одобрени със Заповед РД *** г. на Изпълнителен директор на АГКК, последното изменение на КККР, засягащо имота от 02.12.2021 г., адрес на поземления имот: с. П., общ. К., обл. Ш., местност „***“ с площ 20013 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: *, номер по предходен план: 007016, при граници и съсеви: ПИ с идентификатори №№ **, *, *, *, *;

- Поземлен имот с идентификатор № *** по КKKР, одобрени със Заповед РД *** г. на Изпълнителен директор на АГКК, последното изменение на КKKР, засягащо имота от

02.12.2021 г., адрес на поземления имот: с. П., общ. К., обл. Ш., местност „****“ с площ 10999 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: *, номер по предходен план: *, при граници и съсеви: ПИ с идентификатори №№ **, **, **, **, **, **, **.

От представения Нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот № *, том *, рег. №, дело №*/* г. (л. 12) се установява, че на 05.04.2023 г. „****“ ООД, представлявано от управителя си Й. Г. Й. е прехвърлил на купувача Й. Г. Й., действащ чрез пълномощника му Г.В. И. правото си на собственост на притежаваните от него 1/12 ид. част от следните недвижими имоти – земеделски земи, находящи се в с. П., общ. К., обл. Ш., представляващи:

- Поземлен имот с идентификатор №*** по КККР, одобрени със Заповед РД *** г. на Изпълнителен директор на АГКК, последното изменение на КККР, засягащо имота от 02.12.2021 г., адрес на поземления имот: с. П., общ. К., обл. Ш., местност „****“ с площ 16004 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: *, номер по предходен план: *, при граници и съсеви: ПИ с идентификатори №№ **, *, *, *, **, **, **;

- Поземлен имот с идентификатор №*** по КККР, одобрени със Заповед РД *** г. на Изпълнителен директор на АГКК, последното изменение на КККР, засягащо имота от 02.12.2021 г., адрес на поземления имот: с. П., общ. К., обл. Ш., местност „****“ с площ 20013 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: *, номер по предходен план: 007016, при граници и съсеви: ПИ с идентификатори №№ **, *, *, *, *;

- Поземлен имот с идентификатор №*** по КККР, одобрени със Заповед РД *** г. на Изпълнителен директор на АГКК, последното изменение на КККР, засягащо имота от 02.12.2021 г., адрес на поземления имот: с. П., общ. К., обл. Ш., местност „****“ с площ 10999 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: *, номер по предходен план: *, при граници и съсеви: ПИ с идентификатори №№ **, **, **, **, **, **, **.

Приобщена е и нотариална покана, заверена с рег. № *, том *, акт №* от 17.05.2023 г. на нотариус *** с рег. № * на НК (л. 30), с която Г. Й. Г. е отправил искане до Х. И. Р. за прекратяване по взаимно съгласие на сключени договори за аренда и преаренда на ПИ с идентификатори №***, №*** и №***. На л. 31 от делото е налице разписка, удостоверяваща връчването на поканата от Н.Ф.М. – *** с. П. на лицето Х. И. Р. на 25.05.2023 г.

Видно от Нотариален акт за дарение на недвижими имоти № *, том *, рег. № *, дело №*/* г. (л. 9) се установява, че на 21.11.2023 г. Й. Г. Й. и И.К. Й.а, са дарили на * си Г. Й. Г., действащ чрез пълномощника си Г.В. И., притежаваните от тях общо 5/6 ид. част от следните недвижими имоти – земеделски земи, находящи се в с. П., общ. К., обл. Ш., представляващи:

- Поземлен имот с идентификатор №*** по КККР, одобрени със Заповед РД *** г. на Изпълнителен директор на АГКК, последното изменение на КККР, засягащо имота от 02.12.2021 г., адрес на поземления имот: с. П., общ. К., обл. Ш., местност „****“ с площ 16004 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: *, номер по предходен план: *, при граници и съсеви: ПИ с идентификатори №№ **, *, *, *, **, **, **;

- Поземлен имот с идентификатор №*** по КККР, одобрени със Заповед РД *** г. на Изпълнителен директор на АГКК, последното изменение на КККР, засягащо имота от 02.12.2021 г., адрес на поземления имот: с. П., общ. К., обл. Ш., местност „****“ с площ 20013 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване:

нива, категория на земята: *, номер по предходен план: *, при граници и съсеви: ПИ с идентификатори №№ **, *, *, *, *;

- Поземлен имот с идентификатор № *** по КККР, одобрени със Заповед РД *** г. на Изпълнителен директор на АГКК, последното изменение на КККР, засягащо имота от 02.12.2021 г., адрес на поземления имот: с. П., общ. К., обл. Ш., местност „****“ с площ 10999 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: *, номер по предходен план: *, при граници и съсеви: ПИ с идентификатори №№ **, **, **, **, **, ****, ****.

От приетото и неоспорено от страните заключението на допуснатата съдебно-техническа/оценителна експертиза (л. 130), изготвено от вещото лице К. Н., се установява, че размерът на средната пазарна рента за декар, която се заплаща за имот със същата категория и характеристики като процесните имоти за стопанска 2017-2018 г. е 32 лв./ дка, стопанска 2018-2019 г. е 34 лв./ дка, стопанска 2019-2020 г. е 69 лв./ дка, стопанска 2020-2021 г. е 32 лв./ дка, стопанска 2021-2022 г. е 40 лв./ дка и стопанска 2022-2023 г. е 76 лв./ дка.

По така установеното от фактическа страна съдът прави следните **правни изводи**:

По предявения главен установителен иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. второ ЗЗД за прогласяване нищожността на процесния договор за покупко-продажба поради заобикаляне на закона:

Заобикаляне на закона има, когато законът установява забрана за постигане с определена сделка на даден правен резултат. Заобикалянето на закона е самостоятелно основание, предвидено в чл. 26, ал. 1 от ЗЗД за нищожност на договорите. За разлика от противоречието със закона, където се стига пряко до нарушаване на забраната, то трайна и безпротиворечива е съдебната практика, че за да се осъществи заобикаляне на закона, участниците в сделката следва да съзнават и да целят постигането на забранен от закона резултат чрез извършването на една или повече правни сделки, всяка от които сама по себе си не противоречи на повелителни норми на закона. Страните извършват тези сделки, не за да получат типичните за тях правни резултати, а за да достигнат друга по-нанатъшна цел, прякото осъществяване на която би противоречало на закона, така ТР № 5/2012 г. на ОСГК на ВКС и др.

В конкретния случай от доказателствата по делото се установи, че на *** г. между Х. И. А., действащ лично за себе си и като пълномощник на К.Б. и А.К. /А.А.О./ в качеството на арендодатели, притежаващи общо 4/6 ид. части от недвижимите имоти, земеделска земя и Е. Ф. Н. в качеството на арендатор, е сключен Договор за аренда на земеделски земи, обективиран в Акт № *, том *, рег. № */* г. (л. 16), в който е уговорено, че арендодателите се задължават да предоставят на арендатора за временно ползване за срок от 30 стопански години, считано от 01.10.2017 г. земеделските си земи, описани в договора. Установи се също, че по силата на Договор за преаренда на земеделски земи от същата дата, обективиран в Акт № *, том *, рег. № * от 2017 г., вторият ответник Е. Ф. Н. в качеството на преарендодател е предоставил същите имоти за ползване на първия ответник Х. И. А. при същите условия.

След сключването на договорите за аренда и преаренда от *** г. е настъпила промяна в страните по същите, тъй като по силата на Нотариален акт за дарение на недвижими имоти № *, том *, рег. № *, дело № */* г. ищецът е придобил правото на собственост върху 5/6 ид. части от арендуваните земеделските имоти, като е заместил арендодателите, встъпвайки в правата им. Съгласно чл. 17, ал. 2 от ЗАЗ преобретателят на арендувания обект на договора замества арендодателя като страна в договора за аренда, ако същият е бил вписан. В случая процесните договори са вписани, поради което това действие създава противопоставимост и новият собственик по силата на настъпилото частно правоприемство замества първоначалния арендатор по договора. С оглед на това ищецът е

станал надлежна страна по същия, съответно има правен интерес от прогласяване на нищожността му.

В случая разпоредбата на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ изрично регламентира възможността съсобственикът на земеделска земя да отдаде под аренда целия имот, като в действащата му редакция е въведено изискване съсобственикът да притежава повече от 50 на сто ид. части от съсобствения имот или да е упълномощен от съсобственици, притежаващи общо с него повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот. Съдебната практика е константна, че при сключен договор за аренда от един съсобственик, отношенията му с останалите се уреждат по правилото на чл. 30, ал. 3 ЗС. Предвид обстоятелството, че Х. А. е упълномощен от съсобствениците К.Б и А.К. /А.А.О./ да сключва договори за аренда и тримата към *** г. притежават общо 4/6 ид. части от процесните имоти /повече от 50 на сто ид. части/, то сам по себе си Договорът за аренда от *** г. не е забранен, а е правно регламентиран. Доколкото обаче договорът за аренда, сключен между Х. И. А., действащ лично за себе си и като пълномощник на К.Б и А.К. /А.А.О./ в качеството на арендодатели, притежаващи общо 4/6 ид. части от недвижимите имоти земеделска земя и Е. Ф. Н. предхожда договора за преаренда, сключен между Е. Ф. Н. и Х. И. А., като поредица от сделки и то осъществени в един и същи ден и при един нотариус, със знанието и волята на страните по тях, същите водят до несъвместим правен резултат – сливане на качеството на съсобственик и арендатор – ползващ се от правото на собственост върху добивите от целия имот или сливане качеството на арендатор и арендодател на един и същ правен субект. По този начин Х. А. се легитимира като ползвател на имотите не лично като съсобственик, а на облигационно основание – като преарендатор и осуетява възможността на другите съсобственици да претендират обезщетение в размер на пазарната рента по реда на чл. 31 от ЗС. Индиция за намерението на Х. А. е ниската цена на договореното годишно рентно възнаграждение от 5 лв./дка, доколкото от изготвеното и прието заключение се установи, че размерът на средната пазарна рента за декар, която се заплаща за имот със същата категория и характеристики като процесните имоти за стопанска 2017-2018 г. е 32 лв./ дка, стопанска 2018-2019 г. е 34 лв./ дка, стопанска 2019-2020 г. е 69 лв./ дка, стопанска 2020-2021 г. е 32 лв./ дка, стопанска 2021-2022 г. е 40 лв./ дка и стопанска 2022-2023 г. е 76 лв./ дка. Изложеното води до извода, че е осъществен фактическият състав на основанията за нищожност на договора, като сключен при заобикаляне на закона – чрез позволени средства и макар от външна страна спазена правна форма е постигнат непозволен от закона резултат, поради което и предявеният главен иск за нищожност на договорите е основателен и подлежи на уважаване.

Предвид уважаването на главния иск, съдът не дължи произнасяне по предявените в условията на евентуалност искове за прогласяване на процесните договори за нищожни поради накърняване на добрите нрави на основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД, поради липса на основание на основание чл. 26, ал. 2, предл. 4 ЗЗД, като привидни, сключени при абсолютна симулация, на основание чл. 26, ал. 2, предл. 5 ЗЗД.

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят на ищеца Г. Г. направените разноски по делото в размер на 2090 лв., от които 1700 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение, 120 лв. за платена държавна такса и 270 лв. за възнаграждение на вещо лице.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПРОГЛАСЯВА ЗА НИЩОЖНИ Договор за аренда на земеделски земи, сключен на *** г., обективиран в акт № *, т. *, рег. № */* г. на нотариус * с рег. № * от регистъра на НК и район на действие РС Н., вписан в Служба по вписванията гр. Н. вх. № */* г. и Договор за преаренда на земеделски земи, сключен на *** г., обективиран в акт № *, т. *, рег. № */* г.

на нотариус * с рег. № * от регистъра на НК и район на действие РС Н., вписан в Служба по вписванията гр. Н. вх. №*/* г. по предявен от Г. Й. Г., ЕГН *****, срещу Х. И. Р., ЕГН *****, и Е. Ф. Н., ЕГН *****, иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 2 от ЗЗД.

ОСЪЖДА Х. И. Р., ЕГН *****, с адрес: с. П., ул. „С.“ № *, общ. К., обл. Ш. и Е. Ф. Н., ЕГН *****, с адрес: с. З., ул. „Х.“ № *, общ. К., обл. Ш. да заплатят на Г. Й. Г., ЕГН *****, с адрес: гр. Ш., ул. „П.“ № *, **сумата от 2090.00 лв.** (две хиляди и деветдесет лева), представляваща сторени по делото съдебно – деловодни разноси, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд Ш. в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – Н.: _____