

РЕШЕНИЕ

№ 93

гр. Враца, 20.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВРАЦА в публично заседание на двадесет и трети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Евгения Г. Симеонова

при участието на секретаря Виолета Цв. Вълкова
като разгледа докладваното от Евгения Г. Симеонова Търговско дело № 20231400900074 по описа за 2023 година

Производството е образувано по *искова молба* вх.№ 4569/17.07.2023 г. на "Грейнстор БГ" ЕООД /в несъстоятелност/, ЕИК ***, с която против Държавата, представлявана от министъра на земеделието и храните, е предявен иск за признаване за установено в отношенията между страните съществуването на правно отношение, произтичащо от Договор за аренда № 13 от 03.09.2018 г. с нотариална заверка на подписите рег.№ 4715/02.10.2018 г. на нотариус Р. С., с район на действие РС-Враца и № *** в НК, вписан в Служба по вписванията /СВ/-Враца с вх.рег.№ 5908/02.10.2018 г., акт № 153, том 5, както и да бъде постановено заличаване на вписаното прекратяване на този договор, извършено под вх.рег.№ 6795/29.11.2022 г. на СВ-Враца.

В исковата молба с е сочи, че ищецът е регистриран земеделски производител и осъществява дейност по обработка на собствени и наети/арендувани земеделски земи, вкл. от държавния поземлен фонд (ДПФ), на територията на област Враца. Твърди, че през 2018 г. е участвал в търг за отдаване под аренда на земеделски земи от ДПФ, открит със Заповед № РД 46-177/26.03.2018 г. на министъра на земеделието, храните и горите, като с Протокол от 19.07.2018 г. на комисията за класиране на кандидатите на проведената първа тръжна сесия съгласно Заповед № 118/23.06.2018 г. на директора на Областна дирекция "Земеделие"-Враца е класиран на първо място и обявен за спечелил процедурата за отдаване под аренда на земеделски земи от ДПФ за част от землищата на територията на област Враца. След влизане в сила на решенията, на основание чл.47м, ал.1 от ППЗСПЗЗ ищецът и министърът на земеделието, чрез оправомощено със Заповед № РД 46-299/15.06.2018 г. лице – директора на ОД "Земеделие"-Враца, са сключили Договор за аренда № 13/03.09.2018 г. с нотариална заверка на подписите № 4715/02.10.2018 г. на нотариус Р. С., по силата на който на ищеца е предоставено за временно и възмездно ползване земеделска земя от ДПФ в

размер на общо 1547.238 дка, от които 532.390 дка в землището на гр.Криводол, общ.Криводол, обл.Враца, 536.746 дка в землището на с.***, общ.Криводол, обл.Враца, 186.351 дка в землището на с.***, общ.Криводол, обл.Враца и 291.751 дка в землището на с.***, общ.Криводол, обл.Враца по имоти, подробно описани в договора, срещу което ищецът се е задължил да извършва арендно плащане по реда и в сроковете по договора. Посочва се, че съгласно чл.5.1 годишното арендно плащане за землище гр.Криводол е 47 лв./дка и 48 лв./дка или общо за арендуваните земи в това землище - 25 445.721 лв.; за землище с.*** е 48 лв./дка и 46 лв./дка или общо за арендуваните земи в това землище – 25 711.80 лв.; за землище с.*** е 48 лв./дка и 47 лв./дка или общо за арендуваните земи в това землище – 8 918.85 лв.; за землище с.*** е 47 лв./дка или общо за арендуваните земи в това землище – 13 712.30 лв. Сочи се също, че според чл.5.3 от Договора, арендното плащане се извършва всяка година на две вноски: 50% от годишната арендна вноска в срок не по-късно от 01.10., а останалите 50% - в срок до 31.01. на текущата стопанска година. Договорът е със срок на действие 5 стопанска години, считано от стопанската 2018/2019 г., и е вписан в Служба по вписванията-Враца с вх.рег.№ 5908/02.10.2018 г., акт № 153, том 5.

В исковата молба се твърди, че на 17.05.2021 г. ищецът е узнал, че по персоналната му партия в СВ-Враца е извършено вписване. При направената справка е констатиран, че с вх.рег.№ 2366/17.05.2021 г. в СВ-Враца по заявление на МЗХГ, чрез директора на ОД "Земеделие"-Враца, е вписано прекратяване на сключения между страните договор за аренда, като прекратяването е регистрирано и в съответната Общинска служба "Земеделие".

Посочва се, че поради несъгласието си с вписаното прекратяване на договора, тъй като ответникът не е имал основание за развалянето му, ищецът е предявил установителен иск, с който да установи със силата на пресъдено нещо съществуването на възникналото от този договор арендно правоотношение. Соци се също, че с влязло в законна сила Решение № 54/06.07.2022 г. на Окръжен съд-Враца, постановено по т.д.№ 88/2021 п. по описа на същия съд, предявеният иск е уважен изцяло и е признато за установено в отношенията между страните съществуването на правното отношение, възникнало от процесния договор за аренда и е постановено заличаване на вписаното прекратяване на същия в СВ-Враца. Решението е влязло в законна сила на 27.07.2022 г.

В исковата молба се твърди, че вместо да зачете силата на пресъдено нещо, ответникът, чрез оправомощеното лице – директора на ОД "Земеделие"-Враца, е подал в СВ-Враца заявление вх.рег.№ 6795/29.11.2022 г. за вписване прекратяването на процесния договор за аренда с "Грейнстор БГ" ЕООД, което спорен него е настъпило на основание чл.27, ал.1, т.5 от Закона за аренда в земеделието /ЗАЗ/, а именно – поради прекратяване на юридическото лице – арендатор във вр. с чл.154, ал.1, т.4 от Търговския закон /ТЗ/. Към заявлението е било приложено Решение № 260473/15.07.2022 г. по т.д.№ 700/2021 г. по описа на СГС, с което е обявена неплатежоспособността на "Грейнстор БГ" ЕООД и е определена началната й дата, открито е производство по несъстоятелност на същото дружество, обявена е несъстоятелността и производство по несъстоятелност е спряно на основание чл.632, ал.1 ТЗ.

Ищецът навежда доводи, че въпреки така постановеното решение в производството по несъстоятелност, не е налице хипотезата на чл.27, ал.1, т.5 ЗАЗ, тъй като дружеството не е заличено от търговския регистър, търговската му дейност не е прекратена и управителните му органи не са десезирани или с ограничени права по чл.635, ал.2 ТЗ чрез лишаването им от правото за управляват и да се разпореждат с имуществото на дружеството. Счита, че макар и в открито производство по несъстоятелност, продължава да извършва търговска дейност, поради което е прекратяването на договора за аренда е незаконосъобразно, тъй като прекратяването на юридическото лице по смисъла на чл.27, ал.1, т.5 ТЗ се отъждествява с прекратяване на дейността му в рамките на производството по несъстоятелност, доколкото това е една от формите за прекратяване на дружество по смисъла на чл.154, ал.1, т.4 ТЗ. Това прекратяване обаче не винаги настъпва със самото решение за откриване на производство по несъстоятелност, което предхожда решението за обявяване в несъстоятелност, а в специфичния случай на чл.632 ТЗ откриването на производството по несъстоятелност и обявяването на длъжника в несъстоятелност е едновременно, но не се прекратява търговската дейност и правомощията на органите на управление.

В обобщение на изложеното се посочва, че ответникът не е имал основание да развали сключения между страните договор за аренда, поради което и извършените в тази насока правни действия в тази насока не са породили целените правни последици, което поражда за ищеца правен интерес от предявяването на настоящия установителен иск.

В срока по чл.367, ал.1 ГПК е постъпил *отговор вх.№ 5902/25.09.2023 г.*, в който ответникът, чрез процесуалния си представител юрисконсулт Ц. Н., оспорва допустимостта и основателността на исковата претенция.

На първо място, прави възражение, че исковата молба е подадена от ненадлежна страна, тъй като с Решение № 260315/11.08.2023 г. по т.д.№ 700/2021 г. по описа на СГС, длъжникът "Грейнстор БГ" ЕООД е лишен от правото да управлява и да се разпорежда с имуществото си, прекратени са правомощията на органите на дружеството и е определен временен синдик, който да управлява правомощията по управление на дружеството. Посочва се, че съгласно чл.658, ал.1, т.7 ТЗ синдикът има право да участва в производствата по делата на предприятието на длъжника и да завежда от негово име дела, тъй като с решението на съда са прекратени правомощията на органите на дружеството. При тези съображения намира, че участието в процеса на пълномощника на дружеството е незаконосъобразно и представителството на дружеството следва да се извършва от назначения от съда синдик.

На второ място, в отговора се признават изложените в исковата молба обстоятелства относно сключването на Договор за аренда № 13/03.09.2018 г. и постигнатите с него договорки относно плащането на арендната цена. Признава се обстоятелството, че е вписано прекратяване на договора под дв.вх.рег.№ 2366/17.05.21 г., Акт 33, том 3 и в съответната общинска служба по земеделие, както и че от страна на арендатора е бил предявен установителен иск, който е уважен с Решение № 54/06.07.2022 г. на ОС-Враца.

На следващо място се излагат аргументи, че съгласно Решение № 260473/15.07.2022 г. на СГС, постановено по т.д.№ 700/2021 г. "Грайнстор

БГ" ЕООД е обявено в неплатежоспособност и несъстоятелност, поради което съгласно чл.27, ал.1, т.5 ЗАЗ вр. чл.154, ал.1, т.4 ТЗ директорът на ОД "Земеделие"-Враца е подал ново заявление за вписване прекратяването на договора за аренда, като същото е вписано под дв.вх.рег.№ 6795/29.11.2022 г., Акт 133, том 6 от СВ-Враца. Посочва се, че решението на СГС е влязло в сила на 28.07.2022 г., както и че в самия договор за аренда – т.32.3 е било предвидено, че се прекратява с прекратяването на търговеца.

В обобщение се сочи, че са налице посочените в заявлението основание за прекратяване на договора и се иска предявеният иск да бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан.

В срока по чл.372, ал.1 ГПК ищецът не е подал допълнителна искова молба.

По делото са събрани писмени доказателства, които обсъдени поотделно и в тяхната пълнота, дават основание на съда да приеме за установено от фактическа страна следното:

Между страните не се спори, а и от приложеното към исковата молба заверено копие от Договор за аренда № 13/03.09.2018 г., е видно, че след проведен през 2018 г. търг за отдаване под аренда на земеделски земи от ДПФ, открит със Заповед № РД 46-177/26.03.2018 г. на министъра на земеделието, храните и горите, проведена първа тръжна сесия съгласно Заповед № 118/23.06.2018 г. на директора на Областна дирекция "Земеделие"-Враца и Протокол от 19.07.2018 г. на комисията за класиране на кандидатите, ищецът "ГРЕЙНСТОР БГ" ЕООД е обявен за спечелил процедурата за отдаване под аренда на земеделски земи от ДПФ за част от землищата на територията на област Враца. На основание чл.47м, ал.1 от ППЗСПЗЗ между директора на ОД "Земеделие"-Враца, оправомощен със Заповед № РД 46-299/15.06.2018 г. на министъра на земеделието, храните и горите, в качеството му на арендодател, и "ГРЕЙНСТОР БГ" ЕООД, в качеството му на арендатор, е сключен Договор за аренда № 13/03.09.2018 г. с нотариална заверка на подписите № 4715/02.10.2018 г. на нотариус Р. С., рег. № *** на НК, по силата на който на ищеца е предоставена за временно и възмездно ползване земеделска земя от ДПФ в размер на общо 1547.238 дка, от които 532.390 дка в землището на гр.Криводол, общ.Криводол, обл.Враца, 536.746 дка в землището на с.***, общ.Криводол, обл.Враца, 186.351 дка в землището на с.***, общ.Криводол, обл.Враца и 291.751 дка в землището на с.***, общ.Криводол, обл.Враца. Арендуваните имоти са описани подробно в договора по номер, площ, категория, местност, НТП, граници и съседи.

Страните не спорят и относно това, че договорът е със срок на действие 5 стопански години, считано от стопанската 2018/2019 г., както и че е вписан в Служба по вписванията-Враца с вх.рег.№ 5908/02.10.2018 г., акт № 153, том 5, дв.вх.рег. 5896.

Безспорно е и обстоятелството, че от МЗХГ, чрез директора на ОД "Земеделие"-Враца, е подадено заявление, въз основа на което е извършено вписване вх. рег.№ 2366/17.05.2021 г., акт № 33, том 3, дв.вх.рег.№ 2360 на СВ-Враца на прекратяването на сключения между страните договор за аренда № 13/ 03.09.2018 г. От приложеното по делото заверено копие от заявлението е видно, че в същото е посочено, че договорът е развален едностранно от страна на арендодателя в условията на т.32.5 от същия, поради неизпълнение от страна на арендатора на задължението за заплащане на дължимите арендни

вноски по т.5.3.1 и т.5.3.2.

Така извършеното вписване е оспорено от арендатора по исков ред и с Решение № 54/06.07.2022 г. по т.д.№ 88/2021 г. по описа на Окръжен съд-Враца е признато за установено на основание чл.124, ал.1 ГПК съществуването на правно отношение между "ГРЕЙНСТОР БГ" ЕООД, ЕИК ***, и Министъра на земеделието, храните и горите на Република България, произтичащо от Договор за аренда № 13 от 03.09.2018 г. с нотариална заверка на подписите рег.№ 4715/02.10.2018 г. на нотариус № *** Р. С., с район на действие РС-Враца, вписан в Служба по вписванията – Враца с вх.рег.№ 5908/02.10.2018, акт № 153, том 5, дв.вх.рег. 5896, и на основание чл.537, ал.2 ГПК вр.чл.88 ЗКИР е постановено да бъде заличено вписаното прекратяване на този договор, извършено под вх.№ 2366/17.05.2021 г., акт № 33, том 3, дв.вх.рег. 2360 на СВ-Враца. Посоченият съдебен акт е влязъл в законна сила на 27.07.2022 г.

Непосредствено преди влизането на този съдебен акт в сила е постановено Решение № 260473/15.07.2022 г. по т.д.№ 700/2021 г. по описа на СГС, с което е обявена неплатежоспособността на "ГРЕЙНСТОР БГ" ЕООД, определена е начална дата на неплатежоспособността - 12.09.2021 г., открито е производство по несъстоятелност на "ГРЕЙНСТОР БГ" ЕООД и дружеството е обявено в несъстоятелност, спряно е производството по несъстоятелност по т.д.№ 700/2021 г. по описа на СГС и са дадени указания на кредиторите на дружеството, че спряното производство по несъстоятелност може да бъде възобновено в срок от една година от вписване на решението за откриване на производството по несъстоятелност, ако се удостовери, че е налице достатъчно имущество или ако се депозира по сметка на СГС необходимата сума за предплащане на началните разноси по чл.629б ТЗ. Решението е влязло в законна сила на 28.07.2022 г.

След постановяването на този съдебен акт е подадено заявление от Министерство на земеделието, чрез директора на ОД "Земеделие"-Враца, въз основа на което е извършено вписване вх. рег.№ 6795/29.11.2022 г., акт № 133, том 6, дв.вх.рег.№ 6793 на СВ-Враца на прекратяването на сключения между страните договор за аренда № 13/ 03.09.2018 г. От приложеното по делото заверено копие от заявлението е видно, че в същото е посочено, че договорът се прекратява на основание чл.27, ал.1, т.5 ЗАЗ, поради прекратяването на юридическото лице-арендатор във връзка с чл.154, ал.1, т.4 ТЗ при обявяването му в несъстоятелност с Решение № 260473/15.07.2022 г. по т.д.№ 700/2021 г. по описа на СГС.

В хода на настоящето съдебно производство е постановено и Решение № 260315/11.08.2023 г. по т.д.№ 700/2021 г. по описа на СГС, с което е възобновено производството по несъстоятелност на "ГРАЙНСТОР БГ" ЕООД, постановена е обща възбрана и запор върху имуществото на дружеството, прекратени са правомощията на органите на "ГРЕЙНСТОР БГ" ЕООД, дружеството е лишено от правото да управлява и да се разпорежда с имуществото, включено в масата на несъстоятелността, постановено е започване на осребряване на имуществото, включено в масата на несъстоятелността и разпределение на осребреното имущество, вменени са задължение на дружеството за предоставяне на информация, назначен е временен синдик.

При така възприетото от фактическа страна, настоящият съдебен

състав прави следните правни изводи:

Съдът е сезиран с положителен установителен иск за съществуване на правоотношение *с правно основание чл.124, ал.1 ГПК*, както и с искане за заличаване на вписаното прекратяване на договора, представляващо защита *по чл.537, ал.2 ГПК вр.чл.88 ЗКИР*.

За да бъде уважен предявеният установителен иск, в тежест на ищеца е най-напред да проведе пълно и главно доказване на факта, че между страните е възникнало валидно арендно правоотношение.

Съгласно чл.3, ал.1 ЗАЗ договорът за аренда се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните. Законодателят, с оглед противопоставимостта на договора пред трети лица, е предвидил и вписване на договора в съответната служба по вписванията и регистрирането му в съответната общинска служба по земеделие.

В случая се установи по безспорен начин, че между "ГРЕЙНСТОП БГ" ЕООД и Министъра на земеделието, храните и водите е сключен Договор за аренда № 13/03.09.2018 г. с нотариална заверка на подписите рег.№ 4715/02.10.2018 г. на нотариус № *** Р. С., с район на действие РС-Враца, вписан в СВ-Враца с вх.рег.№ 5908/02.10.2018, акт № 153, том 5. При тези фактически данни може да бъде направен извод, че между страните е възникнало валидно облигационно правоотношение, произтичащо от аренден договор, сключен в предвидената от закона форма за действителност.

Установи се също, че по заявление на МЗХГ, подадено чрез директора на ОД "Земеделие"-Враца е било извършено вписване вх. рег.№ 2366/17.05.2021 г., акт № 33, том 3, дв.вх.рег.№ 2360 на СВ-Враца на прекратяването на сключения между страните договор за аренда въз основа на едностранното му разваляне от страна на арендодателя, но с влязло в сила съдебно решение е признато за установено продължаващото съществуване на договорното правоотношение и е постановено заличаване на вписаното прекратяване на договора.

В рамките на настоящето съдебно производство отново се търси съдебно установяване на това правоотношение, като правният интерес произтича от предприети от арендодателя Министерство на земеделието, чрез директора на ОД "Земеделие"-Враца, последващи действия по подаване на заявление, въз основа на което е извършено ново вписване вх. рег.№ 6795/29.11.2022 г., акт № 133, том 6, дв.вх.рег.№ 6793 на СВ-Враца на прекратяването на Договор за аренда № 13/ 03.09.2018 г., поради прекратяване на юридическото лице-арендатор.

Съгласно чл.27, ал.1, т.5 ЗАЗ договорът за аренда се прекратява освен по други причини, посочени в закона, още и със смъртта или с поставянето под запрещение на арендатора, съответно с прекратяването на юридическото лице-арендатор, доколкото в договора не е предвидено друго.

Настоящият съдебен състав намира, че хипотезата "прекратяване на юридическото лице-арендатор" по смисъла на посочената законова разпоредба следва да се разбира като прекратяване на правосубектността в две проявни форми: прекратяване на дейността му /десезиране на неговите органи и невъзможност да изпълнява дейността си/ или заличаване от регистъра, в който е вписан /пълна загуба на правосубектност, при която юридическото лице престава да съществува въобще/. Прекратяването на юридическото лице във форма на заличаване не настъпва автоматично с

прекрътяването на дейността му, а се предшества от производства по ликвидация или несъстоятелност. Аргумент в подкрепа на разбирането, че ЗАЗ използва общото понятие "прекрътяване на юридическо лице – арендатор" в двете форми – прекрътяване на дейността или заличаване, може да се търси по аналогия от проведеното в чл.27, ал.1, т.5 ЗАЗ разграничение на основанията за прекрътяване на договор за аренда с арендатор физическо лице. В този случай договорът за аренда се прекрътява със смъртта на физическото лице – арендатор, което от своя страна е равносилно на заличаване на юридическото лице, както и със загуба на дееспособността на физическото лице – арендатор, в който случай лицето не може валидно да изразява воля и да извършва действия само, поради което се отъждествява с прекрътяване дейността на юридическо лице. Дори и вложеното в текста на чл.27, ал.1, т.5 ЗАЗ разбиране да не се отъждествява с двете посочени по-горе форми, то би могло да се тълкува и с оглед хипотезата на прекрътяване на дружеството при обявяване в несъстоятелност. В разпоредбите на ТЗ се прави разграничение между прекрътяване на юридическото лице и заличаването му. В първия случай разпоредбата на чл.154, ал.1, т.4 ТЗ посочва, че дружествата с ограничена отговорност се прекрътяват при обявяване в несъстоятелност. При тази уредба може да бъде направен извод, че прекрътяването на юридическото лице по смисъла на чл.27, ал.1, т.5 ЗАЗ се отъждествява с обявяването в несъстоятелност и прекрътяване на дейността му в рамките на производство по несъстоятелност, доколкото това е една от формите за прекрътяване на дружеството по смисъла на посочената разпоредба на ТЗ.

В конкретния случай, към момента на подаване на заявлението за вписване на прекрътяването на арендния договор, е било постановено Решение № 260473/15.07.2022 г. по т.д.№ 700/2021 г. по описа на СГС, с което юридическото лице-арендатор е обявено в несъстоятелност. Действително този съдебен акт е постановен на основание чл.632, ал.1 ТЗ, поради което с него не е била прекратена търговската дейност на дружеството и органите му не са били десезирани. В хода на настоящето съдебно производство обаче е постановено и Решение № 260315/11.08.2023 г. по същото дело на СГС, с което е възобновено производството по несъстоятелност на "ГРАЙНСТОР БГ" ЕООД, прекратени са правомощията на органите му и дружеството е лишено от правото да управлява и да се разпорежда с имуществото, включено в масата на несъстоятелността. Този факт е от значение за спорното право, поради което следва да бъде взет предвид съгласно чл.235, ал.3 ГПК.

При тези съображения настоящият съдебен състав намира, че договорът за аренда е прекратен, поради прекрътяване на юридическото лице – арендатор по смисъла на чл.27, ал.1, т.5 ЗАЗ вр. чл.154, ал.1, т.4 ТЗ, поради което предявеният иск за установяване съществуването на арендното правоотношение е неоснователен и следва да бъде отхвърлен. Следва да бъде посочено и това, че към момента на приключване на устните състезания по делото е изтекъл и срокът на сключения между страните аренден договор, което е още един аргумент за неоснователност на исковата претенция.

С оглед изхода на спора, право на разноски съгласно чл.78, ал.3 ГПК има ответникът, но същият не е претендирал присъждане на такива.

Водим от горното, Врачанският окръжен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявеният от "Грейнстор БГ" ЕООД /в несъстоятелност/, ЕИК ***, против Държавата, представлявана от министъра на земеделието и храните, иск за признаване за установено в отношенията между страните съществуването на правно отношение, произтичащо от Договор за аренда № 13 от 03.09.2018 г. с нотариална заверка на подписите рег.№ 4715/02.10.2018 г. на нотариус Р. С., с район на действие РС-Враца и № *** в НК, вписан в Служба по вписванията /СВ/-Враца с вх.рег.№ 5908/02.10.2018 г., акт № 153, том 5, както и искането да бъде постановено заличаване на вписаното прекратяване на този договор, извършено под вх.рег. № 6795/29.11.2022 г. на СВ-Враца, като неоснователни.

Решението подлежи на обжалване пред Апелативен съд-София в двуседмичен срок от връчването на преписи от същото на страните.

Съдия при Окръжен съд – Враца: _____