

# РЕШЕНИЕ

№ 150

гр. Ловеч, 11.08.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ЛОВЕЧ, I СЪСТАВ**, в публично заседание на осемнадесети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МИЛЕНА ВЪЛЧЕВА

Членове: ПОЛЯ ДАНКОВА  
ПЛАМЕН ПЕНОВ

при участието на секретаря ВЕСЕЛИНА В.  
като разглежда докладваното от ПОЛЯ ДАНКОВА Въззивно гражданско дело  
№ 20234300500273 по описа за 2023 година  
и за да се произнесе съобрази:

### Производство с правно основание чл. 258 и сл. от ГПК

Постъпила е въззивна жалба № 749/20.02.2023 г. от Г. В. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, Н. В. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\* и Н. Х. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\* чрез пълномощник адв. М. М. – САК, против Решение № 5/16.01.2023 г. постановено по гр.д. № 20214320100170/2021 г. по описа на РС-Луковит, в частта в която съдът е отхвърлил предявените обективно съединени иски за прогласяване на нищожността, на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1-во, 2-ро и 3-то, вр. с ал. 26, ал. 2, предл. 2-ро от ЗЗД, като противоречащ и заобикалящ закона и накърняващ добрите нрави, сключени при липсата на съгласие и в нарушение на чл. 229, ал. 2 ЗЗД, на Договор за аренда в земеделието от 18.11.2016 г. и Анекс към Договор за аренда от 18.11.2016 г. ; в частта, в която съдът е отхвърлил като неоснователни предявените иски, с правно основание чл. 28, ал. 2, вр. с ал. 1 от ЗАЗ срещу С. Б. И. и ЕТ „Агрокнез - И.П.“, за разваляне на Договор за аренда в земеделието от 18.11.2016 г. и Анекс към Договор за аренда от 18.11.2016 г., както и за осъждане на С. Б. И., като арендодател, и ЕТ „Агрокнез-И.П.“ на основание чл. 109 ЗС да върнат владението, респ. ползването на земите, обект на горепосочените Договор за

аренда в земеделското и анекс към договора; в частта, в която съдът е отхвърлил иска за осъждане на С. Б. И. да заплати на всеки един от тримата ищци сума в размер на 1,021.31 лева или общо сума в размер на 3,063.94 лева за горницата над присъдените по 358.89 лева или общо сумата от 1,076.67 лева, представляваща получена, но не предадена на тях рента за стопанските 2017/2018 г., 2018/2019 г., и 2019/2020 г., съобразно притежаваните от тях дялове в съсобственост, в поземлените имоти обект на Договора за аренда в земеделското и анекса към договора.

Жалбоподателите оспорват мотивите на първоинстанционния съд, че в конкретния казус е неприложима разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД, доколкото ЗАЗ се явява специален на ЗЗД, а съгласно §1 от ДР на ЗАЗ за неуредените в този закон въпроси се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство. Посочват, че според ВКС уредбата на договора за аренда с отделен закон не дава основание да се приема, че нормата на чл. 3 ал. 4 ЗАЗ в редакцията преди изменението в ДВ, бр.13 от 07.02.2017 г., предвиждаща, че когато договорът за аренда е сключен само от някои от съсобствениците на земеделската земя, отношенията помежду им се уреждат съгласно чл. 30 ал. 3 ЗС, която е специална и изключва приложението на общата норма на чл. 32 ал. 1 ЗС и на закрепеното в нея изискване за използване и управление на общата вещ по решение на мнозинството от съсобствениците. Считат, че договорът за аренда, сключен от съсобственик, който не притежава повече от 50% от общия земеделски имот, е непротивопоставим на останалите съсобственици, освен ако същите са го приели изрично или мълчаливо /например получавайки припадащата се на дела им част от арендните плащания/. Изтъкват, че ЗЗД се явява общ закон спрямо ЗАЗ и след като в същия не е уреден максимален срок за сключване на арендния договор, то приложима е разпоредбата на чл. 229, ал.1 от ЗЗД. Посочват, че първият ответник може да извършва, в качеството си на собственик, единствено действия по управление на общата вещ, че сключването на аренден договор с подобен срок е действие по разпореждане с общата вещ, а не по управление и именно с оглед липсата на воля от страна на останалите съсобственици за сключване на процесния договор го прави нищожен поради липса на съгласие. Твърдят, че атакуваните договор и анекс се явяват нищожни поради противоречие с добрите нрави, заобикаляне на закона и противоречие със закона, в която насока развиват подробни съображения, като акцентират върху сключването на договора за аренда в земеделското в казуса за срок от 42 години и липсата на еквивалентност на престациите, доколкото в договора е определено рентното плащане от страна на арендатора в размер на 20 лева на декар арендувана земя или техния еквивалент в натура. Позовават се на разпоредбата на чл. 28, ал. 1 ЗАЗ, съгласно която арендодателят може да развали договора поради забавяне на плащането на арендното плащане за повече от три месеца, а когато вноските са уговорени за периоди, по-кратки от една стопанска година, развалянето е допустимо при забава на плащането най-малко на две последователни вноски. Съгласно ал. 2 на същата разпоредба, развалянето на договор за аренда, сключен за срок по-дълъг от 10 години или пожизнено, става по съдебен ред. Считат, че случая е установено, че е налице забава в арендното плащане за периода от 01.10.2017 г. до 01.10.2020 г., както и не е налице плащане в натура, което е основание по чл. 28, ал. 1 от ЗАЗ за разваляне на договора. Твърдят, че С. Б. И. дължи на

всеки един от ишците сумата от 1,021.31 лева за периода от 01.10.2017 г. до 01.10.2020 г., за 1/4 идеална част от арендуваните 27,235 дка или общо сумата от 3,063.94 лева, и че неправилно съдът е приел, че ишците имат право на 119.63 лева годишна рента от 478.50 лева или общо по 358.89 лева за всеки от ишците за процесния период. Посочват, че на основание чл. 108 ЗС, собственикът може да иска своята вещ от всяко лице, което я владее или държи без да има основание за това. Предвид нищожността, съответно развалянето, на договора за аренда, считат, че ответниците владеят имотите без валидно правно основание, поради което и искът за предаване владението на имотите е основателен и следва да се уважи.

Молят да бъде отменено атакуваното съдебно решение в обжалваната част и предявените искове да бъдат уважени като основателни и доказани. Претендират сторените по делото разноски.

В писмен отговор от въззиваемите № 2219/19.05.2023 г. е изложено, че оспорваният съдебен акт е правилен, законосъобразен и постановен при спазване на съдопроизводствените правила в обжалваната му част. Относно твърдението за противоречие на договора и анекса на добрите нрави поради значителна нееквивалентност в насрещните престации, посочват съдебна практика, според която не всяка нееквивалентност представлява нарушение на добрите нрави и е основание за нищожност, а само значителната и явна нееквивалентност, при която едната от насрещните престации е толкова незначителна, че има практически нулева стойност. Изтъкват, че процесният договор за аренда е търговска сделка по смисъла на чл. 286, ал.1 от ТЗ, тъй като е сключен от ЕТ „Арокнез И.П.“ като арендатор във връзка с упражняването от този търговец занятие. При това положение, съгл. чл. 287 от ТЗ, по отношение на тази сделка се прилагат разпоредбите за търговските сделки и за двете страни, а нормата на чл. 297 от ТЗ не позволява търговска сделка да се унищожава поради неизгодни условия. Изтъкват, че ЗАЗ предвижда само минимален срок на договора за аренда без ограничение на максимален срок, тъй като по арг. от чл. 28, ал. 2 ЗАЗ той може да бъде дори пожизнен. Следователно срокът на арендното правоотношение не може да бъде определен в противоречие на закона, стига да надвишава 5 години, поради липса на императивно нормативно ограничение в тази насока. Ето защо уговорените от ответниците срокове от по 20 години за двете отделни арендни правоотношения по договора и анекса не са в противоречие на закона и това общо заявено основание за нищожност липсва по отношение на тях. Твърдят, че процесните аренден договор и анекс, сключени от първия ответник като арендодател, не са нищожни поради липса на съгласие на останалите неучастващи съсобственици, тъй като съгл. чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ преди изменението му с ДВ, бр. 13 от 07.02.2017 г. такова не е необходимо. Излагат, че договорът и анексът са сключени при усл. на чл.3, ал.4 от ЗАЗ в редакцията му от ДВ, бр.13 от 2007 г., според която арендаторът дължи арендно плащане само на сключилия договора като арендодател съсобственик. Плащайки на съсобственика-арендодател, арендаторът плаща надлежно по договора и няма задължение към останалите съсобственици, които не са страна по него. Те имат единствено правата по чл. 30, ал. 3 от ЗС - да получат от сключилия договора съсобственик припадащите им се части от полученото от арендодателя арендно плащане. В случая дължимата за

периода от 01.10.2017 г. до 01.10.2020 г. рента е изцяло изплатена от арендатора ЕТ „Агрокнез И.П.“ на легитимирания да я получава арендодател С. И., което се установява от представените по делото РКО от 28.12.2018 г. за стоп. 2017/2018 г., РКО от 27.12.2019 г. за стоп. 2018/2019 г. и РКО от 30.12.2020 г. за стоп. 2019/2020 г. Относно иска за връщане на ищците на владението, респ. ползването на 3/4 ид. части от арендуваните имоти, считат, че същият е логически и функционално обусловен от липсата на арендно правоотношение по договора и анекса поради нищожност или развалянето му, т.е. от уважаването на исковите за нищожност на договора и анекса, респ. за развалянето им. При положение, че тези преюдициални искове правилно са отхвърлени от първоинстанционния съд арендните правоотношения на ответниците по договора и анекса продължават да са противопоставими на ищците. Излагат, че първоинстанционният съд правилно е определил размера на полагащата се на ищците част от получената от С. И. рента съобразно притежаваните от тях по 1/4 ид. част от арендуваните имоти.

Молят съда да остави въззивната жалба на Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г. против Решение № 5/16.01.2023 г. по гр.д. № 170/2021 г. на РС - Луковит без уважение.

В съдебно заседание въззивниците Н. Х. Г., Г. В. П. и Н. В. Н., редовно призовани, не се явяват.

Въззиваемите - ЕТ „Агрокнез - И.П.“ и Светослав Б. И., редовно призовани, не се явяват, като за тях се явява адв. А. Г. от АК-Плевен с пълномощно по делото. Моли да бъде отхвърлена въззивната жалба срещу първоинстанционното решение и същото да бъде оставено в сила.

От представените доказателства, вложени в гр.д. № 20214320100170/2021 г. по описа на РС-Луковит, от допуснатата по делото съдебно-икономическа експертиза, от становището на страните, преценени по отделно и в тяхната взаимна връзка и обусловеност, съдът приема за установени следните фактически обстоятелства:

Постановено е съдебно решение № 5/16.01.2023 г. по гр.д. № 20214320100170/2021 г. по описа на РС-Луковит, с което са отхвърлени предявените от Г. В. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\*, Н. В. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\* и Н. Х. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\*, чрез адв. М. М. от САК, против С. Б. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\* и ЕТ „АГРОКНЕЗ - И.П.“, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\*\*\*, представлявано от И.Р.П., обективно съединени искове за прогласяване на нищожността, на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1-во, 2-ро и 3-то, вр. с ал. 26, ал. 2, предл. 2-ро от ЗЗД, като противоречащ и заобикалящ закона и накърняващ добрите нрави, сключени при липсата на съгласие и в нарушение на чл. 229, ал. 2 ЗЗД, на Договор за аренда в земеделското от 18.11.2016 г. вписан в Служба по вписванията с вх. № 2159/18.11.2016г., рег. № 115, том IV и Анекс към Договор за аренда от 18.11.2016г., вписан в Служба по вписванията с вх. № 95 от 31.01.2017г., рег. № 54, том I, по силата на който ответника С. Б. И. е предоставил на ответника ЕТ „АГРОКНЕЗ - И.П.“ за временно и възмездно ползване под аренда земеделски земи, находящи се в землището на гр. Луковит, област Ловеч, по отношение на: поземлен имот с идентификатор 44327.67.30; гр. Луковит, област Луковит, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №

РД-18-89/29.09 2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016г., с адрес на поземления имот: местност „Мишек“, площ: 8336 кв.м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 3; Предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: 067030; Съседни: 44327.68.21, 44327.67.29, 44327.67.28, 44327.67.31, 44327.67.39; поземлен имот с идентификатор 44327.206.72; гр. Луковит, област Ловеч; По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016 г., с адрес на поземления имот: местност „Будевец“, площ 5389 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 5; Предишен идентификатор: няма; Съседни: 44327.206.92, 44327.206.71, 44327.206.77, 44327.206.76, 44327.206.73; поземлен имот с идентификатор 44327.217.26; гр. Луковит, област Луковит, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016 г., с адрес на поземления имот: местност „Мочура“, с площ: 5880 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 4; Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: 217026; Съседни: 44327.217.42, 44327.217.36, 44327.217.25, 44327.217.37; поземлен имот с идентификатор 44327.85.6; гр. Луковит, област Ловеч, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016 г., с адрес на поземления имот: местност „Панега“, с площ 7099 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 3; Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: 085006; Съседни: 44327.85.14, 44327.85.9, 44327.85.10, 44327.85.18, 44327.85.5, 44327.96.7; поземлен имот с идентификатор 44327.204.284; гр. Луковит, област Луковит, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016 г., с адрес на поземления имот: местност „Балан“, с площ: 531 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 5; Предишен идентификатор: няма; Номер по преходен план: 204284; Съседни: 44327.204.279, 44327.204.278, 44327.204.285, 44327.204.286, 44327.204.283, 44327.204.554, като неоснователни и недоказани.

Със същото решение са отхвърлени като неоснователни предявените иски, с правно основание чл. 28, ал. 2, вр. с ал. 1 от ЗАЗ от Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г., с горепосочените самоличности, срещу С. Б. И., с горепосочената самоличност, и ЕТ „АГРОКНЕЗ - И.П.“ ЕИК \*\*\*\*\*, за разваляне на Договор за аренда в земеделието от 18.11.2016 г. вписан в Служба по вписванията с вх. № 2159/18.11.2016г., рег. № 115, том IV и Анекс към

Договор за аренда от 18.11.2016г., вписан в Служба вписванията с вх. № 95 от 31.01.2017г., рег. № 54, том I, сключен между С. Б. И., като арендодател, и ЕТ „АГРОКНЕЗ - И.П.“, като арендатор, поради забавяне на арендното плащане за периода 01.10.2017 г. до 01.10.2020 г., както и за осъждане на С. Б. И., като арендодател, и ЕТ „АГРОКНЕЗ - И.П.“ на основание чл. 109 ЗС да върнат владението, респ. ползването на земите, обект на горепосочените Договор за аренда в земеделието и анекс към договора.

С решение № 5/16.01.2023 е осъден С. Б. И., с горепосочената самоличност, да заплати на всеки един от тримата ищци Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г., с горепосочените самоличности, сумата от 358.89 /триста петдесет и осем лева и 89 ст./ лева, или общо сумата от 1,076.67 лева, представляваща получена, но не предадена на тях рента за стопанските 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г. съобразно притежаваните от тях дялове в съсобственост, в поземлените имоти обект на горепосочените Договор за аренда в земеделието и анекс към договора, като за разликата до предявения размер от 1,225.56 лева, искът е отхвърлен като недоказан. Осъдени са Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г., с горепосочените самоличности, да заплатят на С. Б. И., с горепосочената самоличност, и ЕТ „АГРОКНЕЗ - И.П.“ ЕИК \*\*\*\*\*, сумата 1,435.12 /хиляда четиристотин тридесет и пет лева и 12 ст./ лева разноски по делото за заплатен адвокатски хонорар. Осъден е С. Б. И., с горепосочената самоличност, и ЕТ „АГРОКНЕЗ - И.П.“ ЕИК \*\*\*\*\*, с горепосочените самоличности, да заплатят на Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г., с горепосочените самоличности, сумата 234.57 /двеста тридесет и четири лева и 57 ст./ лева разноски по делото.

Със същото решение е отхвърлен като неоснователен предявения иск от Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г., с горепосочените самоличности, за осъждане на ЕТ „АГРОКНЕЗ - И.П.“ ЕИК \*\*\*\*\*, да заплати на тримата ищци общо сума от 3,063.94 лева, представляваща неизплатена рента за стопанските 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г. за ползването на земите обект на горепосочените Договор за аренда в земеделието и анекс към договора. Отхвърлен е и като неоснователен предявения иск от Г. В. П., Н. В. Н. и Н. Х. Г., за осъждане на ЕТ „АГРОКНЕЗ - И.П.“ ЕИК \*\*\*\*\*, да заплати на тримата ищци общо сума от 1,225.56 лева, представляваща неизплатена рента за стопанските 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г. за ползването на земите обект на горепосочените Договор за аренда в земеделието и анекс към договора.

Въззивниците са наследници на Н.М.Ц. и по реституция с решение № 18/01.06.1997 г. е възстановявано правото на собственост върху земеделски земи, съгласно плана за земеразделяне в землището на гр. Луковит, ЕКАТТЕ 44327, община Луковит, издадено от Общинска служба по земеделие гр. Луковит е възстановено правото на собственост на наследниците на Н.М.Ц., съгласно плана за земеразделяне в землището на гр. Луковит, на следните имоти: нива от 8.336 дка /осем дка и триста тридесет и шест кв.м./, трета категория, местност „Мишек“, имот № 067030 по плана за земеразделяне, при граници /съседи/ имоти с номера: 067028, 067029, 335085, 067039 и 067031; нива от 5.389 дка /пет дка и триста осемдесет и девет кв.м./, пета категория, местност „Будевец“, имот № 206072 по плана за земеразделяне, при граници /съседи/ имоти с номера: 206073, 206076, 206077, 206071 и 206092; нива от

5.880 дка /пет дка и осемстотин и осемдесет кв.м./, четвърта категория, местност „Мочура“, имот № 217026 по плана за земеразделяне, при граници /съседи/ имоти с номера: 217036, 217042, 217037 и 217025. Не се спори, че с Решение № 18/01.06.1997 г. за възстановяване правото на собственост на земеделски земи в съществуващи или възстановими в стари реални граници в землището на гр. Луковит, ЕКАТТЕ 44327, община Луковит, издадено от Общинска служба по земеделие гр. Луковит е възстановено правото на собственост на наследниците на Н.М.Ц. в съществуващи /възстановими/ стари реални граници на следните имоти: нива от 7.100 дка /седем дка и сто кв.м./, трета категория, местност „Панега“, имот № 085006 по картата на землището; нива от 0.531 дка /нула дка и петстотин тридесет и един кв.м./, пета категория, местност „Балан“, имот № 204284 по картата на землището.

Й.С.П.Га и М. Га Х.а, даряват на ЕТ „С. И.“, ЕИК \*\*\*\*\*, притежаваните от тях 1/4 идеални части от горепосочените недвижими имоти-нотариален акт от 21.10.2016 г. за дарение на недвижим имот № 159, том VII, рег. № 6103, дело № 803 от 2016 г., на нотариус Б.М., рег. № 591 от НК.

На 18.11.2016 г., между С. Б. И., ЕГН \*\*\*\*\* (арендодател) и ЕТ „Агрокнез - И.П.“, ЕИК \*\*\*\*\* (арендатор), е сключен Договор за аренда в земеделието, с нотариална заверка на подписите от Б.М., нотариус в РС-гр. Луковит, рег. № 591 от НК, рег. № 6560, том VIII, акт 97, вписан в Служба по вписванията с вх. № 2159/18.11.2016г., рег. № 115, том IV, с който арендодателят се задължава да предостави на арендатора за временно ползване за срок от 20 (двадесет) стопански години посочените по-горе недвижими имоти, при уговорено арендно плащане в размер на 20 лв. на декар. Уговорено е, че първата стопанска година започва да тече на 01.10.2017г., а рентата може се да изплаща в продукция, която е равностойно количество на горепосочената сума или в пари, като изплащането на рентата в натура ще се извършва след добиване на съответната продукция, а изплащането в пари от 01 ноември до 30 март. На 31.01.2017 г., между С. Б. И., ЕГН \*\*\*\*\*, като арендодател, и ЕТ „Агрокнез - И.П.“, ЕИК \*\*\*\*\*, като арендатор, е сключен Анекс към Договор за аренда с вх. рег. № 2159, том IV, Акт 115 от 18.11.2016г., с нотариално заверени подписи от Б.М., нотариус в район РС - Луковит, рег. № 591 от НК, рег. № 382, том I, акт 55, вписан в Служба по вписванията с вх. № 95 от 31.01.2017г., рег. № 54, том I, по силата на който се продължава срокът на договора за аренда с вх. рег. № 2159, том IV, акт № 115 от 18.11.2016г. на служба вписванията гр. Луковит, до 30.09.2058 г. за всички включени в него недвижими имоти.

Ловешки окръжен съд намира, че по отношение произнасянето по иска с правно основание чл. 109 от ЗС и иска за отхвърляне на С. Б. И., с горепосочената самоличност, да заплати на всеки един от тримата ищци Г. В. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, Н. В. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\* и Н. Х. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\*, разликата над сумите от 358.89 /триста петдесет и осем лева и 89 ст./ лева, или общо сумата от 1,076.67 лева, представляваща получена, но не предадена на тях рента за стопанските 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г. съобразно притежаваните от тях дялове в съсобственост, в поземлените имоти обект на

горепосочените Договор за аренда в земеделието и анекс към договора до предявения размер от 1,225.56 лева се касае до произнасяне по непредявени искове и съдебният акт в тази част следва да бъде обезсилен, а делото върнато за произнасяне от друг състав на същия съд. С исковата молба е предявен главен иск за нищожност на договора за аренда и анекса към него по чл. 26 от ЗЗД и кумулативно два иска за връщане на даденото против С. И. – за сумата 3063.94 лева пропуснати ползи за ползване на недвижимите имоти за периода от 01.10.2017 г. до 01.10.2020 г. и за връщане на владението върху недвижимите имоти с правно основание чл. 34 от ЗЗД във връзка с чл. 55, ал. 1, пр. първо от ЗЗД. Въззивниците са е заявили претенции за установяване на недействителност на сделка и поискали правните последици, а именно връщане на даденото по такава нищожна сделка / недължимо при относителна недействителност на сделката/. Искът за установяване пълна недействителност на сделка е отрицателен установителен иск с правно основание чл. 26 от ЗЗД. Съдът намира, че цитираните два кумулативно съединени иска към главния са с правно основание чл. 34 от ЗЗД във връзка с чл. 55, ал. 1 от ЗЗД за реституция на даденото по нищожен договор. В такъв смисъл не се касае до иск по чл. 109 от ЗС за връщане на владението или пък иск за заплащане на рента от имота, както ги е квалифицирал неправилно районния съд. Облигационната претенция по чл. 34 от ЗЗД във връзка с чл. 55, ал. 1, пр. първо от ЗЗД произтича от неоснователно разместване на престации между страните по нищожната сделка и от уважаването на главния иск по чл. 26 от ЗЗД за нищожност на сделката. Реституцията, т.н. възстановяване на даденото, предполага признаване на сделката за нищожна и да има дадена облага. Тя може да касае връщане на парични средства, но и вещи-2а от Тълкувателно решение № 4 от 14.03.2016 г. на ВКС по т. д. № 4/2014 г., ОСГК. В хипотезата на чл. 57, ал. 2 от ЗЗД може да се дължи равностойност на вещта, като реституцията обхваща не само това, което е получено, но и добивите от него от момента на получаването. Произнасянето по връщане на полученото по нищожен договор от съда е при сезиране по облигационен иск, но не и служебно. Това е осъдителен иск, като реституцията не може да бъде заявявана с възражение и е специален случай на неоснователното обогатяване при получено без основание. Този иск изключва иск за обезщетение за вреди и се погасява с общата петгодишна давност. По допустимост на иска с правно основание чл. 26 от ЗЗД и обективно съединяване с иск по чл. 34 от ЗЗД е формираната съдебна практика-определение № 188 от 6.06.2022 г. на ВКС по ч. гр. д. № 5116/2021 г., определение № 631 от 3.08.2022 г. на ВКС по гр. д. № 543/2022 г., която настоящия състав споделя.

Съдът приема, че главния иск за нищожност, на основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД, като противоречащи и заобикалящи закона и накърняващ добрите нрави, ЗЗД на Договор за аренда в земеделието от 18.11.2016 г. вписан в Служба по вписванията с вх. № 2159/18.11.2016г., рег. № 115, том IV и Анекс към Договор за аренда от 18.11.2016г., вписан в Служба по вписванията с вх. № 95 от 31.01.2017г., рег. № 54, том I е основателен и доказан. Съдът съобрази,

че На сесия а 43 –то Народно събрание на 26.01.2017 г. е прието изменение и допълнение в закона за собствеността и ползването на земеделските земи. С параграф 6 от ПЗР на този закон е прието изменение в Закона за арендата в земеделието и ал. 4 от чл.3 се изменя, като се урежда, че договор за аренда може да се сключи със съсобственик на земеделска земя, чиято собственост е повече от 50 на сто идеални части от съсобствен имот или със съсобственик, упълномощен от съсобственици, притежаващи общо с него повече от 50 на сто идеални части от съсобсения имот. Въведено е изискване и пълномощното с нотариална заверка на подписите и съдържанието. Това изменение в чл. 3,ал.4 от ЗАЗ обаче е публикувано едва с бр. 13 от 07.02.2017 г. на „Държавен вестник“. Именно в този период от приемане на изменението на разпоредбата до публикацията в „Държавен вестник“ е сключен анекса от 31.01.2017 г. между С. И.,представяван от Й. Г. по пълномощно от 23.12.2015 г. и ЕТ“Агрокнез –И.П.“-Кнежа“ ,представяван също от пълномощник Й. Г. с който договора за аренда е продължен до 30.09.2058 година по отношение на процесните имоти за 27235 кв.м.в землището на гр.Луковит. Следователно, тези действия при които пълномощника Й. Г. е договарял сам със себе си, извършил е изменение в договора относно срока ,въвеждайки такъв до 2058 г. предвид обществено известните промени, които вече са били приети от законодателя по чл. 3 от ЗАВ съдът приема, че представляват нарушение на добрите нрави и заобикаляне на закона.

Предвид уважаване на иска за нищожност на договора за аренда и анекса към него, съдът намира, че не следва да бъде разглеждан евентуално предявени иск за разваляне на договора Договор за аренда в земеделието от 18.11.2016 г. вписан в Служба по вписванията с вх. № 2159/18.11.2016г., рег. № 115, том IV и Анекс от 31.01.2017г., към Договор за аренда от 18.11.2016г., вписан в Служба вписванията с вх. № 95 от 31.01.2017г., рег. № 54, том I.

Съдът намира, че съдебното решение в частта, вкоято са отхвърлени като неоснователни исковете за заплащане на незаплатена рента от 2017 г. до 2020 г. против всеки от двамата ответника районния съд се е произнесъл неправилно, но съдебния акт не е атакуван в тази част и въззивната инстанция не извършва контрол. Само трябва да се спомене, че тези искове са били евентуално предявени и предвид уважаване на сумите от 358.89 /триста петдесет и осем лева и 89 ст./ лева, или общо сумата от 1,076.67 лева, представляваща получена, но не предадена на тях рента за стопанските 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г. съобразно притежаваните от тях дялове в съсобственост, в поземлените имоти обект на горепосочените Договор за аренда в земеделието и анекс към договора съдът не е следсвало да ги разглежда и постановява отхвърлителен диспозитив.

Ловешки окръжен съд намира ,че обжалваното съдебно решение Решение № 5/16.01.2023 г. постановено по гр.д. № 20214320100170/2021 г. по описа на РС-Луковит е недопустимо в посочените по горе части и неправилно относно главния иск и настоящата инстанция следва да се произнесе в посочени аспект.

Предвид този изход от процеса разноските следва да бъдат определени при произнасянето от районния съд след връщане на делото по предявените искове.

## РЕШИ:

**ОБЕЗСИЛВА**, като недопустимо съдебно Решение № 5/16.01.2023 г. постановено по гр.д. № 20214320100170/2021 г. по описа на РС-Луковит, в частта в която е отхвърлен като неоснователен предявения иск за осъждане на С. Б. И., ЕГН \*\*\*\*\*, като арендодател и ЕТ „Агрокнез - И.П.“, ЕИК \*\*\*\*\* на основание чл. 109 ЗС да върнат владението, респ. ползването на земите, обект на Договор за аренда в земеделието, с нотариална заверка на подписите от Б.М., нотариус в РС-гр. Луковит, рег. № 591 от НК, рег. № 6560, том VIII, акт 97, вписан в Служба по вписванията с вх. № 2159/18.11.2016г., рег. № 115, том IV и Анекс към Договор за аренда с вх. рег. № 2159, том IV, Акт 115 от 18.11.2016г., с нотариално заверени подписи от Б.М., нотариус в район РС - Луковит, рег. № 591 от НК, рег. № 382, том I, акт 55, вписан в Служба по вписванията с вх. № 95 от 31.01.2017г., рег. № 54, том I, като постановено по непредявен иск, на основание чл. 270, ал. 3, изр. 3 ГПК и връща делото за произнасяне от друг състав на същия съд по предявения иск.

**ОБЕЗСИЛВА**, като недопустимо съдебно Решение № 5/16.01.2023 г. постановено по гр.д. № 20214320100170/2021 г. по описа на РС-Луковит, в частта в която е са отхвърлени исковете против С. Б. И., с горепосочената самоличност, да заплати на всеки един от тримата ищци Г. В. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, Н. В. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\* и Н. Х. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\*, разликата над сумите от 358.89 /триста петдесет и осем лева и 89 ст./ лева, или общо сумата от 1,076.67 лева, представляваща получена, но не предадена на тях рента за стопанските 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г. съобразно притежаваните от тях дялове в съсобственост, в поземлените имоти обект на горепосочените Договор за аренда в земеделието и анекс към договора до предявения размер от 1,225.56 лева, като постановено по непредявен иск, на основание чл. 270, ал. 3, изр. 3 ГПК и връща делото за произнасяне от друг състав на същия съд по предявения иск.

**ОТМЕНЯ**, на основание чл. 271, ал.1 от ГПК, като незаконосъобразно съдебно решение № 5/16.01.2023 г. постановено по гр.д. № 20214320100170/2021 г. по описа на РС-Луковит, в частта в която са отхвърлени предявените от Г. В. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\*, Н. В. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\* и Н. Х. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\*, чрез адв. М. М. от САК, против С. Б. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\* и ЕТ „Агрокнез - И.П.“, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\*\*\*, представлявано от И.Р.П., обективно съединени искове за прогласяване на нищожността, на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1-во, 2-ро и 3-то, вр. с ал. 26, ал. 2, предл. 2-ро от ЗЗД, като противоречащ и заобикалящ закона и накърняващ добрите нрави, сключени при липсата на съгласие и в нарушение на чл. 229, ал. 2 ЗЗД, на Договор за аренда в земеделието от 18.11.2016 г. вписан в Служба по вписванията с вх. № 2159/18.11.2016г., рег. № 115, том IV и Анекс към Договор за аренда от 18.11.2016г., вписан в Служба по вписванията с вх. № 95 от 31.01.2017г., рег. № 54, том I, по силата на който

ответникът С. Б. И. е предоставил на ответника ЕТ „Агрокнез - И.П.“ за временно и възмездно ползване под аренда земеделски земи, находящи се в землището на гр. Луковит, област Ловеч, по отношение на: поземлен имот с идентификатор 44327.67.30; гр. Луковит, област Луковит, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-89/29.09.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016г., с адрес на поземления имот: местност „Мишек“, площ: 8336 кв.м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 3; Предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: 067030; Съсед: 44327.68.21, 44327.67.29, 44327.67.28, 44327.67.31, 44327.67.39; поземлен имот с идентификатор 44327.206.72; гр. Луковит, област Ловеч; По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016 г., с адрес на поземления имот: местност „Будевец“, площ 5389 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 5; Предишен идентификатор: няма; Съсед: 44327.206.92, 44327.206.71, 44327.206.77, 44327.206.76, 44327.206.73; поземлен имот с идентификатор 44327.217.26; гр. Луковит, област Луковит, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016 г., с адрес на поземления имот: местност „Мочура“, с площ: 5880 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 4; Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: 217026; Съсед: 44327.217.42, 44327.217.36, 44327.217.25, 44327.217.37; поземлен имот с идентификатор 44327.85.6; гр. Луковит, област Ловеч, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016 г., с адрес на поземления имот: местност „Панега“, с площ 7099 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 3; Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: 085006; Съсед: 44327.85.14, 44327.85.9, 44327.85.10, 44327.85.18, 44327.85.5, 44327.96.7; поземлен имот с идентификатор 44327.204.284; гр. Луковит, област Луковит, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016 г., с адрес на поземления имот: местност „Балан“, с площ: 531 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 5; Предишен идентификатор: няма; Номер по преходен план: 204284; Съсед: 44327.204.279, 44327.204.278, 44327.204.285, 44327.204.286, 44327.204.283, 44327.204.554, и в частта за разноските по делото, като вместо това постанови:

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по иск с правна квалификация чл.

26, ал. 1, предл. 2 и 3 от ЗЗД, предявен от Г. В. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\*, Н. В. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\* и Н. Х. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\*, чрез адв. М. М. от САК, против С. Б. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\* и ЕТ „Агрокнез - И.П.“, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\*\*\*, представлявано от И.Р.П., нищожност поради нарушение на добрите нрави и заобикаляне на закона на **Договор за аренда в земеделието** от 18.11.2016 г. вписан в Служба по вписванията с вх. № 2159/18.11.2016г., рег. № 115, том IV и **Анекс към Договор за аренда** от 18.11.2016г., вписан в Служба по вписванията с вх. № 95 от 31.01.2017г., рег. № 54, том I, по силата на който ответникът С. Б. И. е предоставил на ответника ЕТ „Агрокнез - И.П.“ за временно и възмездно ползване под аренда земеделски земи, находящи се в землището на гр. Луковит, област Ловеч, по отношение на: **поземлен имот с идентификатор 44327.67.30**; гр. Луковит, област Луковит, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-89/29.09.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016г., с адрес на поземления имот: местност „Мишек“, площ: 8336 кв.м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 3; Предишен идентификатор: Няма; Номер по предходен план: 067030; Съсед: 44327.68.21, 44327.67.29, 44327.67.28, 44327.67.31, 44327.67.39; **поземлен имот с идентификатор 44327.206.72**; гр. Луковит, област Ловеч; По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016 г., с адрес на поземления имот: местност „Будевец“, площ 5389 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 5; Предишен идентификатор: няма; Съсед: 44327.206.92, 44327.206.71, 44327.206.77, 44327.206.76, 44327.206.73; **поземлен имот с идентификатор 44327.217.26**; гр. Луковит, област Луковит, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016 г., с адрес на поземления имот: местност „Мочура“, с площ: 5880 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 4; Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: 217026; Съсед: 44327.217.42, 44327.217.36, 44327.217.25, 44327.217.37; **поземлен имот с идентификатор 44327.85.6**; гр. Луковит, област Ловеч, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016 г., с адрес на поземления имот: местност „Панега“, с площ 7099 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 3; Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: 085006; Съсед: 44327.85.14, 44327.85.9, 44327.85.10, 44327.85.18, 44327.85.5, 44327.96.7; **поземлен имот с идентификатор 44327.204.284**; гр. Луковит, област Луковит, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени

със Заповед РД-18-89/29.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.11.2016 г., с адрес на поземления имот: местност „Балан“, с площ: 531 кв.м.; трайно предназначение на територията: Земеделска; Начин на трайно ползване: Нива; Категория на земята: 5; Предишен идентификатор: няма; Номер по преходен план: 204284; Съседи: 44327.204.279, 44327.204.278, 44327.204.285, 44327.204.286, 44327.204.283, 44327.204.554.

Решението не подлежи на касационно обжалване на основание чл. 280, ал. 2 от ГПК по цена на иска.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_