

РЕШЕНИЕ

№ 3337

гр. Пловдив, 17.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛОВДИВ, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на петнадесети септември през две хиляди двадесет и
втора година в следния състав:

Председател: Диляна В. Славова

при участието на секретаря Ангелина Хр. Димитрова
като разгледа докладваното от Диляна В. Славова Гражданско дело №
20225330103579 по описа за 2022 година

Съдът е сезиран с искова молба подадена от И. Т. П., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ж.к. Т., бл. **, вх. *, ет. *, ап. * против „ММ Агрохолдинг” ООД, ЕИК 200222017, със седалище и адрес на управление в село С., общ. М., обл. П., ул. „А. К.“ № ** и Т. С. М., ЕГН *****, с адрес в село С., общ. М., обл. П., ул. „А. К.“ № **, с която са предявени обективно съединени главни икове с правна квалификация по чл. 124 ГПК във вр. с чл. 26, ал. 1, предл. 1 и 3 ЗЗД, вр. чл. 229, ал. 2 и ал. 3 ЗЗД и евентуален иск с правно основание чл. 42, ал. 2 ЗЗД.

В исковата молба се твърди, че И. Т. П. притежава 1/3 (една трета) идеална част от следните недвижими имоти, придобити по наследство от наследодателя му Т. Г. П. и възстановени с Решение № *** от 23.06.1997г. на ПК, Община Марица, а именно: 1) **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ******* по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед №*****/05.12.2007г. на ** на АГКК, с номер по предходен план: ****, ЕКАТТЕ *****, находящ се в с. Б., общ. М., обл. П., местност „Д. Б.”, с площ от 5398 кв.м., с трайно предназначение на територията - *****, с начин на трайно ползване - *****, категория на земята при неполивни условия - ***, при граници и съседни: поземлени имоти с идентификатори ****, ****, ****, ****, ***** и 2) **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ******* по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед № *****/05.12.2007г. на ** на АГКК, с номер по предходен план: ****, ЕКАТТЕ *****, находящ се в с. Б., общ. М., обл. П., местност „Д. П.” с площ от 7197 кв.м., с трайно предназначение на територията - *****, с начин на трайно ползване - *****, категория на земята при неполивни условия - *****, при граници и съседни: поземлени имоти с идентификатори ****, *****, *****, *****.

От направена в края на месец май 2021 г. справка в Имотен регистър към АВ, СВ-гр. П. ищецът разбрал, че на дата 30.03.2018 г. е вписан Договор за наем под акт № **, том *, вх.рег. №**** от 30.03.2018г. и на дата 09.10.2020г. е вписан Анекс към същия договор под акт № **, том **, от 09.10.2020г. дв.вх.рег.№*****/09.10.2020г. От получени от АВ,СВ-гр.П. копия от така вписаните актове ищецът установил следното:

По Договора за наем, вписан в АВ, СВ-гр.П. под акт №***, том *, дв.вх.рег. №****от 30.03.2018г., страни са следните лица : 1) наемодател - И. Т. П., с ЕГН:*****, чрез пълномощник Т. С. М., с ЕГН:*****, с пълномощно с рег.№****/ 22.07.2014г. на **** на с. Б., общ. М., обл. П. и 2) наемател-„ММ АГРОХОЛДИНГ” ООД, ЕИК:200222017, със седалище и адрес на управление: с. Строево, обл.Пловдив, ул. Ангел Кънчев №13, представлявано от ***** Т. С. М., с ЕГН:*****. Договорът е подписан и сключен за двете страни от Т. С. М., с ЕГН:*****, който за наемодателя И. Т. П. се представя като негов пълномощник с пълномощно с рег.№ *****/22.07.2014г. на **** на с. Б., общ. М., обл. П. и за наемателя „ММ АГРОХОЛДИНГ“ ООД действа като негов ***** по смисъла на Търговския закон. В договора за наем не е посочена дата на сключването му, като същият е с нотариална заверка с рег. №****т дата 12.03.2018г. на **** на НК, район РС-гр.П., направена само и единствено на подписа на лицето Т. С. М., положен от него като представител на двете страни по договора (наемодател и наемател). Анексът към горепосочения договор за наем е вписан в АВ, СВ-гр.П. на дата 09.10.2020г. под акт номер **, том **, от ****г., дв.вх.рег.№25521/09.10.2020г. и отново е сключен от лицето Т. С. М., ЕГН:*****, представляващ и двете страни по него (наемодател и наемател). В анекса също не е посочена дата на сключване, като същият е с нотариална заверка с рег. № ****/08.10.2020г. на **** на НК, район РС-гр.П. относно подписа на лицето Т. С. М., положен от него като представител на двете страни по договора (наемодател и наемател).

Твърди, че всички клаузи относно предмет, цена, срок и други по така посочените по-горе договор за наем и анекс към него са договорени само и единствено от лицето Т. С. М., представящ се за пълномощник на наемодателя И. Т. П. и действащ като ***** на наемателя „ММ АГРОХОЛДИНГ”ООД. Твърди се, че ищецът не е давал съгласието си за сключване на така посочения договор за наем и анекса към него, нито са обсъждани с него клаузите по тях. При сключването на договора и анекса към него лицето Т. С. М., действащ като пълномощник на И. Т. П., е превишил съществено своята представителна власт, като не се е съобразил с пределите на своите правомощия като пълномощник на И. Т. П. и като е действал изцяло в негов ущърб, засягайки противоправно правата, интересите и имуществото му. В договора за наем са уговорени клаузи, които, от една страна, не са съобразени с правата и интересите на И. Т. П., а, от друга страна, са недействителни поради противоречие на закона и добрите нрави, поради което не пораждат правно действие.

Твърди, че в чл. 5, ал. 1 от Договора за наем, вписан в АВ, СВ-гр.П. под акт № ***, том *, дв.вх.рег. № **** от 30.03.2018г., се предвижда, че : „срокът на ползване на недвижимите имоти е 10 (десет) стопански години, като началото на първата стопанска година е 1 октомври 2018г.”.

Счита така посочената клауза от договора счита за недействителна, предвид че същата противоречи на разпоредбите на чл. 229, ал. 2 и следв. от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) - основание за недействителност по чл. 26, ал. 1, предл. 1 - во от ЗЗД. В тази връзка, излага следните съображения: Съгласно разпоредбата на чл. 229, ал. 2 от ЗЗД лицата, които могат да вършат само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години, като на основание чл. 229, ал. 3 от ЗЗД, ако договорът бъде сключен за по-дълъг срок, то той има сила за три години. Ищецът И. Т. П. притежава 1/3 (една трета) идеална част от недвижимите имоти, които са предмет на горепосочения договор за наем. Като съсобственик на имотите ищецът разполага с правата по чл. 31 от Закона за собствеността (ЗС) да си служи с тях съобразно тяхното предназначение и по начин, който да не пречи на другите, а именно да ги ползва, да събира плодовете от тях, да отдава същите под наем на трети лица и т.н. Както е известно, не съществува законова забрана съсобственик на дадена вещ/имот да я/го отдава под наем. Но, тъй като се касае до отдаване под наем на съсобствена вещ, то в този случай следва да се съобразят изискванията на разпоредбите на чл. 32 от Закона за собствеността (ЗС) във връзка с чл. 229, ал. 2 от ЗЗД. Разпоредбата на чл. 32 от ЗС изисква общата вещ да се използва и управлява съгласно решението на съсобствениците, притежаващи повече от

половината от общата вещ. Отгук следва, че при сключването на договори за наем на съсобствена вещ / имот следва да се съобрази дали има или няма решение за това от всички съсобственици или само един или някои от съсобствениците са дали съгласие за сключване на договор за наем. В зависимост от последното, то на основание разпоредбите на чл. 229 от ЗЗД следва да съобрази за какъв максимален срок може да се сключи договора за наем - за 10 (десет) години или за 3 (три) години. В случай, че липсва общо решение на всички съсобственици, по аргумент от разпоредбата на чл. 229, ал. 2 от ЗЗД срокът за наем не може да бъде по-дълъг от три години. А дори и да бъде сключен договор за наем за по-дълъг срок, то на основание ал. 3 от същата разпоредба договорът има сила за три години.

С оглед горните съображения и като се вземе предвид, че ищецът е съсобственик на недвижимите имоти, посочени по-горе и че не разполага по смисъла на закона с права да сключва договори за наем за тях за срок над 3 години, респ. за срок от 10 години, то няма как и не е възможно също и лицето Т. С. М., действащ като пълномощник на доверителя ми, да сключва за имотите на ищеца договори за наем за срок над 3 години, респ. за 10 години. Счита, че така посоченият договор за наем на недвижимите имоти е сключен от пълномощника Т. С. М. в нарушение на изискванията на разпоредбата на чл. 229, ал. 2 от ЗЗД, поради което съобразно ал. 3 от същата разпоредба този договор следва да се конвертира от дългосрочен в такъв за минималния определен в закона тригодишен срок. Сключването на договор за наем за повече от три години от лице, в това число от негов представител по закон или пълномощие, което е носител само на права за обикновено управление, съставлява основание за редуциране на уговорения срок до три години по силата на чл. 229, ал. 3 от ЗЗД и за прекратяване на договора след изтичане на тригодишния срок. Ето защо, клаузата за срока от 10 стопански години на ползване на имотите, предвидена по чл. 5, ал. 1 от договора за наем, се явява недействителна на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1- во от ЗЗД поради противоречието ѝ със закона и по силата на чл. 26, ал. 4 от ЗЗД следва да бъде заместена от повелителната норма на чл. 229, ал. 3 от ЗЗД, съгласно която договорът за наем следва да се счита за сключен за срок от 3 (три) години.

От горното следва според ищеца, че след като в Договора за наем, вписан в АВ, СВ - гр. П. под акт №***, том *, дв.вх.рег. №**** от 30.03.2018г. е предвидено, че началото на първата стопанска година е 1 октомври 2018г., то на основание чл. 229, ал. 3 от ЗЗД тригодишният срок на действие на така посочения договор за наем е изтекъл на дата 01 октомври 2021 г., тоест след тази дата договорът следва да се счита за прекратен поради изтичане на срока на действие.

В горепосочения договор за наем, вписан в АВ, СВ - гр. П. под акт №***, том *, дв.вх.рег. №**** от 30.03.2018г., недействителна се явява също и клаузата по чл. 29 от раздел „Обезщетения и неустойки“, в която се предвижда следното: „в случай, че наемодателят прекрати предсрочно договора, без да са налице основанията, предвидени в този договор, сключи друг договор за аренда или наем с друг арендатор/ наемател, или по какъвто и да е друг начин попречи на изпълнението на договора в пълния предвиден срок, той дължи обезщетение в размер на двукратния размер на уговорената наемна цена за срока на договора. Така уговорената клауза е недействителна на основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД, предвид че с нея се накърняват добрите нрави и е уговорена извън присъщите на неустойката обезпечителна, обезщетителна и санкционна функция.

Счита, че клаузата за дължимост на неустойката при предсрочно прекратяване на договора е уговорена само и единствено за наемодателя и липсва подобна клауза, уговорена за наемателя. В тази връзка, твърди да е налице очевидна липса на реципрочност (идентичност) на права и задължения, уговорени в полза на всяка страна по договора в случаите на неговото неизпълнение или предсрочно прекратяване, тоест нарушен е принципът на равнопоставеност на страните и принципът на справедливост в техните отношения.

На следващо място, така уговорената клауза за неустойка противоречи на добрите нрави с оглед на следното съображение : Съгласно разпоредбата на чл. 92 от ЗЗД, страните

разполагат със свободата да уговорят неустойка за вредите от предсрочното прекратяване на договор, без да е нужно те да се доказват. Но последното следва да е в рамките на присъщите на неустойката обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции, иначе клаузата за неустойка би била нищожна, поради накърняване на добрите нрави. В конкретния случай обаче, лицето Т. С. М., който е сключил договора за наем като представител на двете страни по него, е уговорил в договора за наем да се дължи неустойка само от наемодателя И. Т. П., като изобщо не е уговорил подобна неустойка да се дължи от наемателя „ММ АГРОХОЛДИНГ“ ООД, тоест очевидно той е цедял да обезпечи само и единствено интересите на наемателя „ММ АГРОХОЛДИНГ“ ООД в случаите на предсрочно прекратяване на договора. Последното не е случайно, даже счита, че умишлено е целено и желано от лицето Т. С. М., предвид обстоятелството, че лицето Т. С. М. е **** на наемателя „ММ АГРОХОЛДИНГ“ ООД и притежава дружествени дялове от капитала на дружеството-наемател. Всичко това навежда на мисълта за очевидна заинтересованост на лицето Т. С. М. да уговаря изгодни за дружеството - наемател условия по договора за наем, в това число да цели да защити интересите на наемателя за дългосрочно ползване на наетите имотите, като е предвидил в договора клауза за дължимост на неустойка от страна на наемодателя при предсрочно прекратяване на договора от него.

В полза на дружеството-наемател били уговорени значително по-изгодни условия относно ползването на отдадените под наем недвижими имоти, както и по-благоприятни за него права и задължения. Последното се затвърждава и от обстоятелството, че в чл. 27 от договора за наем са предвидени условия за едностранно прекратяване на договора със или без предизвестие само от страна на наемателя „ММ АГРОХОЛДИНГ“ ООД, а подобна възможност не е уговорена в полза на наемодателя И. Т. П.. Така за наемодателя И. Т. П. по никакъв начин не е уговорена и не му е предоставена по договора възможност да прекрати договора едностранно със или без предизвестие до другата страна, в случаите, когато условията по този договор станат неизгодни за него или същият поиска да се откаже от договора, без да плаща обезщетения или неустойки на другата страна. Не били уговорени и условия за обезщетение на вредите на наемодателя при предсрочно прекратяване на договора за наем от страна на наемателя, тоест в тези случаи по никакъв начин не са обезпечени интересите и правата на ищеца като наемодател по договора за наем.

Счита, че да се дължи неустойка в размер на двукратния размер на наема за целия срок на договора, както се предвижда в чл. 29 от договора за наем, означава да се облагодетелства единствено наемателя за сметка на наемодателя. Така предвиденият размер на дължимата неустойка е прекомерен и не съответства по никакъв начин на очакваните за наемателя към момента на сключване на договора вреди от предсрочно прекратяване на договора. Да се допусне наемателят по прекратения наемен договор да получи подобна неустойка като размер, означава, че той ще получи такава имуществена облага от насрещната страна, каквато би получил, ако договорът не беше прекратен, но без да плаща наем за ползването на вещта. Действително при предсрочно прекратяване на договора наемателят би бил лишен от ползването на имотите, но следва да се има предвид, че след прекратяване на договора наемателят няма да има и задължение за плащане на наемната цена, а също и не съществува пречка да сключи заместваща сделка /договор за наем с друг наемодател за сходни по своите характеристики имоти/, която да задоволи в достатъчна степен интереса му от изпълнението на прекратения за в бъдеще договор.

С оглед така изложените по-горе съображения, счита, че уговорената по този начин в чл. 29 от договора за наем неустойка за предсрочно прекратяване излиза извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции и създава условия за неоснователно обогатяване на наемателя. С оглед което, счита, че тази клауза за неустойка нарушава добрите нрави и принципа за справедливост, поради което същата е нищожна на основание чл.26, ал.1, предл. 3 от ЗЗД.

На следващо място, счита, че така посочените по-горе клаузи по чл. 5 и чл. 29 от договора за наем са недействителни също и на основание чл. 42, ал. 2 от ЗЗД, поради уговарянето (сключването) им от лице, действало като представител на доверителя ми И. Т.

П., без да има представителна власт и без да е упълномощено изрично да уговаря подобни клаузи по сключвани от него договори. Всички клаузи по договора за наем и анекса към него досежно предмет, условия, срокове, цени, права и задължения на страни, обезщетения и неустойки, продължаване и/или прекратяване на договора и други клаузи/ условия са договаряни само и единствено от лицето Т. С. М.. Ищецът И. Т. П. обаче не е бил уведомяван предварително по какъвто и да е начин от това лице за сключването на договора за наем и анекса към него. Т. С. М. е действал без знанието и съгласието на И. П. и в негово отсъствие. Твърди, че ищецът по никакъв начин не е давал съгласие и не е одобрил предварително притежаваните от него недвижими имоти да бъдат отдадени под наем за срок от 10 стопански години, а също и не е давал съгласие и не е одобрявал да бъдат поемани и договаряни от негово име каквито и да е задължения и отговорности, в т.ч. отговорност за недостатъци, за неизпълнение, за плащане на обезщетения и неустойки по така сключения договор за наем. При сключването на горепосочените договор за наем и анекса към него лицето Т. С. М. е ползвал пълномощно от И. Т. П., което е със заверка на подпис от дата 22.07.2014г., направена от *** на село Б., общ. М., обл. П., тоест същото е съставено 4 (четири) години, респ. 6 (шест) години преди да бъде сключен договорът за наем през 2018г. и анексът към него през 2020 г. А, до датата на сключване на договора за наем през 2018г., ищецът е сключвал лично с наемателя „ММ АГРОХОЛДИНГ“ ООД всички договори за наем на недвижимите имоти, като всички са били за срок от 1 (една) година. Ищецът е имал желание и воля да отдава имотите под наем само за 1 (една) година. Такава е била и действителната уговорка с наемателя „ММ АГРОХОЛДИНГ“ ООД, на когото ищецът започнал да отдава имотите под наем още от 2014 г. като всяка година се е сключвал договор за наем за срок от една година с възможност да подновяването му. Лицето Т. С. М., който е управител на дружеството-наемател „ММ АГРОХОЛДИНГ“ ООД, е бил запознат с тези обстоятелства по отдаването на имотите под наем само за срок от една година, с оглед което счита, че същият е действал изцяло недобросъвестно, като е сключил договор за наем за срок от 10 години, без да уведоми ищеца и без да поиска съгласие от него за сключване на подобен дългосрочен договор. Ищецът разбрал съвсем случайно едва през 2021г. за наличието на горепосочения договор за наем и анекса към него, тоест този факт бил умишлено скрит от страна на лицето Т. С. М..

Не би могло да се съди и от горепосоченото пълномощно с рег.№*****/22.07.2014г. на **** на с. Б., общ. М., обл. П., че са предоставяни права на лицето Т. С. М. да сключва от името на ищеца договори за наем за срок от 10 години. В пълномощното липсват подобни текстове и счита, че и по тълкувателен път не може да става дума за подобно упълномощаване. Последното е така с оглед факта, че упълномощаване от страна на ищеца за сключване на договори за наем за срок от 10 години няма как да е възможно, предвид че ищецът е собственик само на 1/3 идеална част от имотите и не разполага с правна възможност по аргумент на чл. 229, ал. 3 от ЗЗД да сключва договори за наем за срок повече от 3 години, респ. за 10 години.

Счита, че упълномощаването за сключване на договор за наем за срок от 10 години, който по смисъла на Тълкувателно решение № 91 от 1.X.1974 ., ОСТК на ВС наподобява действие на разпореждане, следва да бъде изрично, предвид че, от една страна, се гарантира правната сигурност, а, от друга страна, договори с подобен срок съществено ограничават правата на лицата в дългосрочен план.

Действително в горепосоченото пълномощно с рег. № *****/22.07.2014г. на **** на с. Б. е упоменато, че упълномощеното лице се упълномощава „да сключва договори за наем при условия, срок и наемна цена, каквито намери за добре и счете за подходящи“, но последното не означава, че това лице разполага с неограничени правомощия да упражнява правата на упълномощителя по свое усмотрение. Даже напротив, след като на пълномощника му е гласувано доверие, то той в най-голяма степен и грижа следва да съблюдава интересите на упълномощителя, да не наруша неговите права и изрично да се съобразява в какви граници се разпростира представителната му власт, както и да не извършва противоправни действия в ущърб на упълномощителя. Оттук следва, че

упълномощеното лице е следвало да съобрази и прецени, че имотите, отдадени под наем с горепосочения договор за наем, са съсобствени между И. П. и други лица и с оглед това обстоятелство изрично да съобрази, че не може да сключва на основание разпоредба на чл.229, ал.3 от ЗЗД договори за наем за срок повече от три години, респ. за десет години. Нормата е императивна, а „незнанието на закона не извинява”. Счита, че на лицето Т. С. М. му е било известно, че ищецът е собственик само на 1/3 идеална част от имотите, предвид че същият е разполагал с всички нужни документи относно собствеността върху недвижимите имоти, а именно: Решение №***** от 23.06.1997г. на ПК, Община М., скици, удостоверение за наследници и др. За последното обстоятелство е видно от протокол от дата 15.06.2021г., съгласно който Т. С. М. предава на ищеца всички документи, касаещи недвижимите имоти, за които е сключен горепосочения договор за наем и които документи са поискани с нотариална покана с рег.№****, том *, №** на **** ***** *****, р-н РС – П., връчена на 08.06.2021 г. На следващо място, в пълномощното липсва също и изрично упълномощаване на упълномощеното лице да поема и да уговоря от името и за сметка на упълномощителя задължения за плащане на обезщетения и неустойки на трети лица. Счита, че упълномощаването за поемане и уговаряне на задължения за плащане на неустойки и обезщетения също следва да е изрично, предвид че подобни действия непосредствено касаят правните интереси на упълномощителя и засягат в голяма степен неговото имущество. Счита, че лицето Т. С. М. не е разполагал с правомощия и не е упълномощавано изрично да сключва договори за наем за срок повече от 3 години, респ. за 10 години, както и не е упълномощаван да уговоря и да поема от името на упълномощителя И. Т. П. задължения за плащане на неустойки и обезщетения по сключвани от това лице договори.

Действията на Т. С. М., в това число сключените от него договор за наем и анекса към него, посочени по-горе, не са потвърдени от доверителя ми И. Т. П., което обстоятелство ищецът изрично заявява е нотариално заверена декларация, заведена с рег. №****от дата 22.06.2021г. на **** ***** ***** на НК, район РС-гр.П.. Пълномощията на Т. С. М., в това число тези, които са му дадени с пълномощно с рег. №*****/22.07.2014г. на ***** на с. Б., общ. М., обл. П., са оттеглени и прекратени от ищеца с нотариално заверено оттегляне и прекратяване, заведено с рег.№**** от дата 03.06.2021г. на ***** на НК и с нотариално заверено оттегляне и прекратяване, заведено с рег.№ **** от дата 09.06.2021г. на ***** на НК. Т. С. М. и „ММ АГРОХОЛДИНГ”ООД са уведомени за последното с нотариална покана с рег.№ ****, том *, №** на *****, р-н РС-гр.П., връчена на дата на 08.06.2021г. и със заявления/уведомления, връчени чрез *** ***** , район на действие ПОС на дата 10.09.2021 г.

Въз основа на гореизложените твърдения съдът е сезиран с искане да постанови решение, с което:

1. на основание чл. 26, ал.1, предл. 1-во от ЗЗД във връзка с чл.229, ал.2 и ал.3 от ЗЗД да бъде установено и да бъде обявена за недействителна като противоречаща на закона клаузата по чл.5, ал.1 от Договор за наем, със заверка на подпис под рег.№**** от дата 12.03.2018г. на ***** ***** на НК, район РС-гр.П., вписан в АВ, СВ -гр. П. под акт №***** от 30.03.2018г., със страни: наемодател - И. Т. П., с ЕГН:*****, е адрес: гр. П., ж. к.Т., бл. **, вх. *, ет. *, ап. * и наемател- „ММ АГРОХОЛДИНГ” ООД, ЕИК: 200222017, със седалище и адрес на управление: с. Строево, обл. Пловдив, ул.Ангел Кънчев №13, относно недвижими имоти: 1) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед №*****/05.12.2007г. на **на АГКК, с номер по предходен план :*****, ЕКАТТЕ *****, находящ се в землището на с. Б., общ. М., обл. П., местност „Д. Б.”, с площ от 5398 кв.м., с трайно предназначение на територията - ****, с начин на трайно ползване - ****, категория на земята при неполивни условия - ****, при граници и съседни: поземлени имоти с идентификатори *****, *****, *****, *****, *****и 2) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед №***** на ** на АГКК, с номер по предходен план: *****, ЕКАТТЕ *****, находящ се в землището на с. Б., общ. М., обл. П., местност „Д. П.”, с площ от 7197кв.м., с трайно предназначение на територията- земеделска, с начин на трайно ползване

- нива, категория на земята при неполивни условия- четвърта, при граници и съседни: поземлени имоти с идентификатори *****, *****, *****, *****, в която клауза се предвижда, че „срокут на ползване на недвижимите имоти е 10 (десет) стопански години, като началото на първата стопанска година е 1 октомври.2018г.“, като на основание чл. 229, ал.3 от ЗЗД да бъде обявено, че договорът има действие за срок от 3 (три) години, считано от 01.10.2018г. до 01.10.2021 г.;

2. На основание чл. 26, ал 1, предл. 3-то от ЗЗД да бъде установено и да бъде обявена за недействителна, като противоречаща на добрите нрави клаузата по чл. 29, от раздел „Обезщетения и неустойки“ в Договор за наем, със заверка на подпис под рег. №**** от дата 12.03.2018 г. на**** *****, *****, с*****, *****,на ПК, район РС - гр. П., вписан в АВ, СВ - гр. П. под акт №****, том *, дв. вх. рег. №**** от 30.03.2018г., със страни: наемодател - И. Т. П., с ГГН:*****, с адрес: гр.П., ж.к. Т., бл. ***, вх. *, ет. *, ап. * и наемател- „ММ АГРОХОЛДИНГООД, ЕИК: 200222017, със седалище и адрес на управление: с. Строево, обл. Пловдив, ул.Ангел Кънчев №13, относно недвижими имоти: 1) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед №РД-18-81/05.12.2007г. на ** на АГКК, с номер по предходен план : *****, ЕКАТТЕ *****, находящ се в землището на с. Б., общ. М., обл. П., местност „Д. Б.“, с площ от 5398кв.м., с трайно предназначение на територията - *****, с начин на трайно ползване - *****, категория на земята при неполивни условия - *****, при граници и съседни: поземлени имоти с идентификатори *****, *****, *****, *****, *****, ***** и 2) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед №РД-18-81/05.12.2007г. на **на АГКК, с номер по предходен план: *****, ЕКАТТЕ *****, находящ се в землището на с. Б., общ. М., обл. П., местност „Д. П.“, с площ от 7197кв.м., с трайно предназначение на територията- *****, с начин на трайно ползване - *****, категория на земята при неполивни условия- *****, при граници и съседни: поземлени имоти с идентификатори *****, *****, *****, *****, *****, в която се предвижда следното: „е случаи, че наемодателят прекрати предсрочно договора, без да са налице основанията, предвидени в този договор, сключи друг договор за аренда или наем с друг арендатор/ наемател, или по какъвто и да е друг начин попречи на изпълнението на договора в пълния предвиден срок, той дължи обезщетение в размер на двукратния размер на уговорената наемна цена за срока на договора “;

3. при условията на евентуалност, моли съдът на основание чл. 42, ал. 2 от ЗЗД да установи и да бъдат обявени за недействителни поради уговарянето /сключването им от лице без представителна власт горепосочените клаузи по чл.5, ал.1 и чл.29 от Договор за наем, със заверка на подпис под рег.№****от дата 12.03.2018г. на *****, *****, ***** на НК, район РС-гр.П., вписан в АВ, СВ- гр.П. под акт №****, том *, дв. вх. рег. №**** от 30.03.2018г., със страни: наемодател - И. Т. П., с ЕГН:*****, с адрес: гр.П., ж.к.Т., бл. ***, вх. * ет. *, ап. * и наемател- „ММ АГРОХОЛДИНГ“ООД, ЕИК: 200222017, със седалище и адрес на управление: с. Строево, обл.Пловдив, ул.Ангел Кънчев №13, относно недвижими имоти: 1) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед №РД-18-81/05.12.2007г. на **на АГКК, с номер по предходен план : *****, ЕКАТТЕ *****, находящ се в землището на с. Б., общ. М., обл. П., местност „Д. Б.“, с площ от 5398кв.м., с трайно предназначение на територията - *****, с начин на трайно ползване - *****, категория на земята при неполивни условия - *****, при граници и съседни: поземлени имоти с идентификатори *****, *****, *****, *****, *****, ***** и 2) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ***** по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед №РД-18-81/05.12.2007г. на ИД на АГКК, с номер по предходен план: *****, ЕКАТТЕ *****, находящ се в землището на с. Б., общ. М., обл. П., местност „Д. П.“, с площ от 7197кв.м., с трайно предназначение на територията- *****, с начин на трайно ползване - *****, категория на земята при неполивни условия- *****, при граници и съседни: поземлени имоти с идентификатори *****, *****, *****, *****.

Моли за уважаване на предъявените исокове. Претендира разноски, за които представя списък.

В срока по чл. 131 от ГПК ответникът „ММ Агрохолдинг“ ООД е подал писмен отговор, с който оспорва исковете. Счита, че е налице валидно и безспорно упълномощаване за сключване на договор за наем при условия, срок и наемна цена, каквито упълномощеният намери за добре, в пълномощното изрично е посочен наемателят, с който следва да бъде сключен договора. В границите на представителната си власт, Т. М. е сключил договор с „ММ Агрохолдинг“ ООД, клаузите по който са такива, каквито са включени във всеки един договор за наемателя, те са в съзвучие с обичайните договори за наем на земеделска земя.

На следващо място се твърди, че договорът е нищожен за срока над три години от сключването му. Като основание за това се сочи фактът, че договорът е сключен от съсобственик с 1/3 идеална част. Счита, че договорът обвързва страните по него, но не може да бъде противопоставен на другите съсобственици в тази му част. Съсобственикът, който е сключил договора обаче няма правен интерес от водене на иск от името на другите съсобственици. Останалите съсобственици могат да заведат дело за защита на правата си, но те не участват в настоящото производство. Ищецът е собственик на идеални части, върху които има право на разпореждане и сключването на договор за 10 години го обвързва, останалите съсобственици имат право да възразят, ако сметат за необходимо, че не и лицето, сключило договора, макар и това да е станало чрез пълномощник.

С оглед изложеното, моли за отхвърляне на предявените искове. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът Т. М. е подал писмен отговор, с който оспорва исковете. Счита предявения спрямо него иск за недопустим. Т. М. сключил договора, предмет на иска в качеството му на пълномощник. Счита, че не е обвързан от клаузите на този договор, не е страна по него и няма как да отговаря по искове, касаещи договор, страни по които са други лица. Решението по този иск няма как да се отрази по никакъв начин в правната сфера на ответника, тъй като той няма права и задължения по него. Дори да бъде приет иска против него за допустим, то същият е неоснователен. Налице е валидно и безспорно упълномощаване на сключване на договор за наем при условия, срок и наемна цена, каквито упълномощеният намери за добре, в пълномощното изрично е посочен наемателят, с който следва да бъде сключен договора. В границите на представителната си власт, Т. М., сключил договор с „ММ Агрохолдинг“ ООД, клаузите по който са такива, каквито са включени във всеки един договор на наемателя, те са в съзвучие с обичайните договори за наем на земеделска земя.

С оглед изложеното моли за отхвърляне на предявените искове. Претендира разноски, за които е представен списък.

Съдът, като обсъди събраните по делото доказателства и с оглед наведените от страните доводи, намира за установено от фактическа страна следното:

Не е спорен между страните факта, че ищецът И. Т. П. е собственик на 1/3 идеална част от следните недвижими имоти, придобити по наследство от наследодателя му Т. Г. П. и възстановени с Решение № **** от 23.06.1997г. на ПК, Община М., а именно: 1) **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ****** по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед №РД-18-81/05.12.2007г. на ** на АГКК, с номер по предходен план: ****, ЕКАТТЕ ****, находящ се в с. Б., общ. М., обл. П., местност „Д. Б.“, с площ от 5398 кв.м., с трайно предназначение на територията - ****, с начин на трайно ползване - ****, категория на земята при неполивни условия - ***, при граници и съседни: поземлени имоти с идентификатори ****, ****, *****, ****, ***** и 2) **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ****** по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед № РД-18-81/05.12.2007г. на ** на АГКК, с номер по предходен план: *****, ЕКАТТЕ ****, находящ се в с. Б., общ. М., обл. П., местност „Д. П.“, с площ от 7197 кв.м., с трайно предназначение на територията - *****, с начин на трайно ползване - ***, категория на земята при неполивни условия - *****, при граници и съседни: поземлени имоти с идентификатори *****, *****, ****, *****.

На 30.03.2018 г. е вписан Договор за наем под акт № ***, том *, вх.рег. № ***** от *****, а на дата 09.10.2020г. е вписан Анекс към същия договор под акт № **, том **, от 09.10.2020г.. дв.вх.рег.№*****/09.10.2020г.

От приетите по делото писмени доказателства се установява, че по процесния Договор за наем, страни са следните лица : 1) наемодател - И. Т. П., с ЕГН:*****, чрез пълномощник Т. С. М., с ЕГН:*****, с пълномощно с рег.№ *****/ 22.07.2014г. на **** на с. Б., общ. М., обл. П. и 2) наемател-„ММ АГРОХОЛДИНГ” ООД, ЕИК:200222017, със седалище и адрес на управление: с. Строево, обл.Пловдив, ул. Ангел Кънчев №13, представлявано от **** Т. С. М., с ЕГН:*****. Договорът е подписан и сключен за двете страни от Т. С. М., с ЕГН:*****, който за наемодателя И. Т. П. се явява като негов пълномощник с пълномощно с рег.№ *****/22.07.2014г. на **** на с. Б., общ. М., обл. П. и за наемателя „ММ АГРОХОЛДИНГ“ ООД действа, като негов **** по смисъла на Търговския закон. В договора за наем не е посочена дата на сключването му, като същият е с нотариална заверка с рег. №**** от дата 12.03.2018г. на ***** ***** на НК, район РС - гр. П., направена само и единствено на подписа на лицето Т. С. М., положен от него като представител на двете страни по договора (наемодател и наемател). Анексът към горепосочения договор за наем е вписан в АВ, СВ - гр. П. на дата 09.10.2020г. под акт номер **, том **, от ****г., дв.вх.рег.№****/09.10.2020г. и отново е сключен от лицето Т. С. М., ЕГН:*****, представляващ и двете страни по него (наемодател и наемател). В анекса също не е посочена дата на сключване, като същият е с нотариална заверка с рег. № ***** . на ***** с рег.№**** на НК, район РС - гр. П. относно подписа на лицето Т. С. М., положен от него като представител на двете страни по договора (наемодател и наемател).

Съгласно разпоредбата на чл. 5, ал. 1 от процесния Договор за наем, срокът за ползване на недвижимите имоти е 10 (десет) стопански години, като началото на първата стопанска година е 1 октомври 2018г.

Няма спор също между страните, че в чл. 29 от раздел „Обезщетения и неустойки”, е предвидена следната неустойка по отношение на наемодателя: „в случай, че наемодателят прекрати предсрочно договора, без да са налице основанията, предвидени в този договор, сключи друг договор за аренда или наем с друг арендатор/ наемател, или по какъвто и да е друг начин попречи на изпълнението на договора в пълния предвиден срок, той дължи обезщетение в двукратния размер на уговорената наемна цена за срока на договора“.

Като писмени доказателства по делото са приети заверено копие на Решение на ПК, Община М., удостоверение за наследници, Договор за наем и анекс към него, пълномощно, нотариална покана, връчена на 08.06.2021г., на ***** 2 бр. уведомления, връчени чрез *****, Договор за наем от 2016г. и от 2017г., протокол за предаване на документи от 15.06.2021г., 2 бр. скици на поземлени имоти, издадени от СГКК- гр. П., уведомление от ищеца до **** на с. Б., декларация от ищеца, Решение за достъп до обществена информация, пълномощно, писмо от ОД „Земеделие“ гр. П., Общинска служба по земеделие-М., ведно с приложени договори за наем- 2 бр. и удостоверение за наследници.

При така установената фактическа обстановка, от правна страна съдът намира следното:

Делението на сделките на разпоредителни и на такива на обикновено управление се провежда в зависимост от правния резултат, който се цели посредством сделката. При разпоредителните сделки е налице отчуждаване или тежко обременяване на едно право, докато при сделките на обикновено управление целта е събирането или съхраняването на плодовете на вещта или едно сравнително по-леко обременяване на правото на собственост.

В този смисъл разпоредителни са сделките, които имат вещно-транслативно действие, както и някои облигационни сделки, сключени за по-продължителен период /например договор за наем, сключен за срок над три години- чл. 229, ал. 2 от ЗЗД/. Останалите облигационни сделки са такива на обикновено управление, в който смисъл са разясненията, дадени с ТР № 91/1974г., което изрично разграничава действията на обикновено управление от разпоредителните.

Не е спорно между страните, а и от събраните по делото доказателства се установява,

че процесния договор е сключен само от един от съсобствениците в лицето на ищеца И. Т. П., действайки от свое име /чрез пълномощник/, а не и от името на другите съсобственици, тъй като не е упълномощен от тях. По този начин той е извършил сделка на обикновено управление, а не разпоредителна сделка.

Разпоредбата на чл. 229, ал. 1 от ЗЗД предвижда, че договорът за наем не може да бъде сключен за повече от десет години, а съгласно ал. 2 от същата правна норма, лицата, които могат да вършат само действия по обикновено управление не могат да сключват договор за наем за повече от три години. В ал. 3 е предвидено, че ако договорът за наем е сключен за по-дълъг срок, той има сила за максималния срок от три години / в този смисъл- Решение № 541/06.02.2021г. на ВКС по гр.д. № 810/2010г., 4-то гр. отделение/.

Отсъствието на надлежна представителна власт на ищеца за сключване на договор за наем за срок от десет години има за законна последица редуциране на срока на договора за наем на три години по силата на разпоредбата на чл. 229, ал. 3, предл. 2 от ЗЗД, което от своя страна не влече нищожност на целия договор за наем.

По тези съображения разпоредбата на чл. 5, ал. 1 от сключения между страните договор за наем, с която е уговорен 10 годишен срок на действие на договора следва да се обяви за нищожна в частта относно срок по-дълъг от три години и следва да се приеме, че същия има сила за срок от три години, считано от 01.10.2018г. до 01.10.2021г.

Съдът е сезиран и с иск за прогласяване недействителност на клаузата предвидена в чл. 29 от раздел „Обезщетения и неустойки“ от процесния договор, в която е предвидено „в случай, че наемодателят прекрати предсрочно договора, без да са налице основанията, предвидени в този договор, сключи друг договор за аренда или наем с друг арендатор/наемател, или по какъвто и да е друг начин попречи на изпълнението на договора в пълния предвиден срок, той дължи обезщетение в двукратния размер на договорената наемна цена за срока на договора“.

Така уговорената неустойка съдът намира за недействителна на основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД, тъй като с нея се накърняват добрите нрави и е уговорена извън присъщите на същата обезщетителна, обезпечителна и санкционна функция, по следните съображения:

В процесния договор очевидно липсва реципрочност на задълженията, предвидени за страните по договора при предсрочното му прекратяване, тъй като задължение за заплащане на неустойка е предвидено единствено за наемодателя, което нарушава принципа на равнопоставеност на страните в техните отношения.

Отделно от това клаузата за неустойка противоречи на добрите нрави. Действително съгласно разпоредбата на чл. 92 от ЗЗД страните разполагат със свободата да уговарят неустойка за вредите от предсрочното прекратяване на договор без да е необходимо те да се доказват. По своята същност неустойката има обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции, а когато нейното предназначение излиза извън тези функции, то същата е нищожна поради накърняване на добрите нрави. В конкретния случай, така предвидената в договора неустойка е за предсрочното му прекратяване и е в двукратния размер на наема, който би бил дължим при действие на договора. По този начин освен, че се санкционира единствено наемодателя, то би се стигнало до неоснователно обогатяване на наемателя, а не до неговото компенсирание и следователно уговорената неустойка излиза извън функциите, които законодателят ѝ придава. По гореизложените съображения предявеният иск ще се уважи, като се прогласи нищожността на цитираната клауза за неустойка.

По отношение на предявения евентуален иск съдът не дължи произнасяне предвид несбъждане на условието, под което е предявен.

С оглед изхода на спора, а именно- уважаване на предявените иски и на основание

чл. 78, ал. 1 от ГПК право на разноски има ищецът и същите се констатираха в размер на 750 лева /150 лева заплатена държавна такса и адвокатско възнаграждение в размер на 600 лева/ и заплащането им ще се възложи в тежест на ответното дружество.

В процесния случай ищецът е насочил иска си срещу двама ответници- „ММ Агрохолдинг” ООД и Т. С. М.. Предявените искове обаче ще се уважат само спрямо юридическото лице, което е страна по договора в качеството му на наемател. По отношение на физическото лице Т. М. исквете се явяват недопустими, тъй като същият е действал в качеството на пълномощник на наемодателя-ищец, не е страна по договора и не е обвързан по никакъв начин от действието му, нито пък настоящото решение би породило някакви последици в неговата правна сфера. Ето защо производството по отношение на този ответник ще се прекрати, като недопустимо, а на същия ще се присъдят по аргумент от чл. 78, ал. 3 от ГПК направените разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 600 лева.

В проведеното по делото съдебно заседание на 15.09.2022г. и двете страни направиха възражение за прекомерност на заплатеното от насрещната страна адвокатско възнаграждение, но съдът намира същите за неоснователни. И двете страни са заплатили възнаграждение за осъщественото процесуално представителство по делото в размер на по 600 лева, което се явява в минималния предвиден в Наредбата размер, като се отчете факта, че са предявени два самостоятелни кумулативно съединени иска.

Направените от ответното дружество разноски за адвокатско възнаграждение следва да си останат за негова сметка.

Поради изложеното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО в отношенията между И. Т. П., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ж.к. Т., бл. ***, вх. *, ет. *, ап. * и „ММ Агрохолдинг” ООД, ЕИК 200222017, със седалище и адрес на управление в село С., общ. М., обл. П., ул. „А. К.“ № **,представявано от **** Т. С. М., че клаузата на чл.5, ал.1 от Договор за наем, със заверка на подпис под рег.№**** от дата 12.03.2018г. на **** на НК, район РС-гр.П., вписан в АВ, СВ-гр.П. под акт №***, том *, дв. вх. рег. №****от 30.03.2018г., относно недвижими имоти: 1) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **** по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед №РД-18-81/05.12.2007г. на ** на АГКК, с номер по предходен план : ****, ЕКАТТЕ ****, находящ се в землището на с. Б., общ. М., обл. П., местност „Д. Б.”, с площ от *** кв.м., с трайно предназначение на територията - ****, с начин на трайно ползване - **, категория на земята при неполивни условия - ****, при граници и съседи: поземлени имоти е идентификатори ****, ****, ****, ****, **** и 2) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **** по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед №РД-18-81/05.12.2007г. на ** на АГКК, с номер по предходен план: ****, ЕКАТТЕ ****, находящ се в землището на с. Б., общ. М., обл. П., местност „Д. П.”, с площ от 7197кв.м., с трайно предназначение на територията- ****, с начин на трайно ползване - **, категория на земята при неполивни условия- ****, при граници и съседи: поземлени имоти с идентификатори ****, ****, ****, ****, в която клауза се предвижда, че „срокът на ползване на недвижимите имоти е 10 (десет) стопански години, като началото на първата стопанска година е 1 октомври 2018г.” е недействителна.

ОБЯВЯВА на основание чл. 229, ал. 3 от ЗЗД, че договорът има действие между страните за срок от три години, считано от 01.10.2018г. до 01.10.2021г.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО в отношенията между И. Т. П., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ж.к. Т., бл. ***, вх. *, ет. *, ап. * и „ММ Агрохолдинг” ООД, ЕИК 200222017,

със седалище и адрес на управление в село С., общ. М., обл. П., ул. „А. К.“ № **, представлявано от **** Т. С. М., че клаузата на чл. 29, от раздел „Обезщетения и неустойки” в Договор за наем, със заверка на подпис под рег. №**** от дата 12.03.2018 г. на ***** на ПК, район РС-гр.П., вписан в АВ, СВ-гр.П. под акт №***, том *, дв. вх. рег. №***** от 30.03.2018г., в която се предвижда следното: „в случай, че наемодателят прекрати предсрочно договора, без да са налице основанията, предвидени в този договор, сключи друг договор за аренда или наем с друг арендатор/ наемател, или по какъвто и да е друг начин попречи на изпълнението на договора в пълния предвиден срок, той дължи обезщетение в размер на двукратния размер на уговорената наемна цена за срока на договора ” е нищожна на основание чл. основание чл. 26, ал 1, предл. 3-то от ЗЗД, като противоречаща на добрите нрави.

ОСЪЖДА „ММ Агрохолдинг” ООД, ЕИК 200222017, със седалище и адрес на управление в село С., общ. М., обл. П., ул. „А. К.“ № **, представлявано от **** Т. С. М. да заплати на И. Т. П., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ж.к. Т., бл. ***, вх. *, ет. *, ап. * сумата от **750 лева** /седемстотин и петдесет лева/, представляваща направени по делото разноси.

ПРЕКРАТЯВА частично производството по гр.д. № 3579/2022г. по описа на Пловдивския районен съд, 2-ри граждански състав, само **по отношение на ответника** Т. С. М. с ЕГН: *****, с адрес в с. С., Община М., Област П., ул. „А. К.” № **.

ОСЪЖДА И. Т. П., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ж.к. Т., бл. ***, вх. *, ет. *, ап. * да заплати на Т. С. М. с ЕГН: *****, с адрес в с. С. Община М., Област П., ул. „А. К.” № ** сумата от **600 лева** /шестотин лева/, представляваща направени по делото разноси за заплатено адвокатско възнаграждение.

В прекратителната му част Решението подлежи на обжалване от страните пред Пловдивския окръжен съд в едноседмичен срок от връчването му на страните, а в останалата част- в двуседмичен срок от връчването му.

Съдия при Районен съд – Пловдив: _____