

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 184

гр. С., 16,06, 2015 г.

Върховният касационен съд на Република България, Търговска колегия, Първо отделение, в закрито заседание на петнадесети юни през две хиляди и петнадесета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ЕЛЕОНОРА ЧАНАЧЕВА

ЧЛЕНОВЕ: РОСИЦА БОЖИЛОВА

ИВО ДИМИТРОВ

като разгледа докладваното от съдията Иво Димитров т.д. № 799 по описа за 2014 г. и за да се произнесе, взе предвид следното:

Делото е образувано по касационна жалба, подадена от ответника в производството [фирма] срещу въззивно решение № 318, постановено на 05. 12. 2013 г. от Шуменски окръжен съд, Гражданско отделение по гр.д. № 499 по описа на съда за 2013 г., с което е потвърдено първоинстанционно решение на Шуменски районен съд по гр.д. № 4886 по описа на съда за 2011 г. в осъдителната му част, с която е осъден касаторът да заплати на ответника по касация П. "Н.", [населено място], общ. Х. обща сума в размер на 13 584.00 лева, от която: 6 240.00 лева - обезщетение по чл. 236, ал. 2 от ЗЗД, за ползването от ответника на масив 36 в местността "Я.", в землището на [населено място], с площ от 500 дка. за периода от 01. 01. 2010 г. до 15. 07. 2010 г. и 7 344.00 лева - обезщетение по чл. 236, ал. 2 от ЗЗД, за ползването от ответника на масив 35 в местността "Я.", в землището на [населено място], с площ от 450 дка. за периода от 01. 01. 2010 г. до 15. 09. 2010 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба - 14. 12. 2011 г. до окончателното изплащане, със законните последици.

За да постанови обжалваното по касационен ред решение, въззивният съд е приел, че е сезиран с обективно, кумулативно съединени икове с правно основание чл. 236, ал. 2 и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД, които в уважената им от първоинстанционния съд част, са основателни. В решаващите си за изхода на делото мотиви съдът е изложил, че между страните са съществували облигационни отношения, породени от валидно сключен между тях договор за наем на земеделска земя, без определен срок, който е бил едностранно развален от наемодателя - ответник по касация. След прекратяване на договора, въпреки изричното противопоставяне на ищеца, ответникът - касатор е продължил ползването на 950 дка. земеделска земя. С оглед на това

отношенията между страните следва да се уредят, съгласно чл. 236, ал. 2 от ЗЗД – наемателят дължи обезщетение за ползване на вещта, в размер на пазарния наем за съответния вид имот през процесния период.

С определение по чл. 288 от ГПК от 01. 12. 2014 г. е допуснато касационно обжалване на въззивното решение за извършване на проверка за правната квалификация на иска и вероятната недопустимост на решението, съобразно приетото в т. 1 от ТРОСГТКВКС № 1/2010 г. по тълк.д. № 1/2009 г., с оглед особеността предмет на престацията и разпоредбите на Закона за аренда в земеделското (ЗАЗ).

Дължимият от касационната инстанция отговор досежно действителната правна квалификация на предявените срещу касатора главни иски, квалифицирани и уважени от въззивния съд с обжалваното му решение, като такива с правно основание чл. 236, ал. 2 от ЗЗД, по необходимост предпоставя отговор на въпросите за валидността на наемен договор с предмет възмездното ползване на земеделска земя, при наличието и действието на специалния Закон за арендата в земеделското (ЗАЗ), както и за възможността, с оглед принципа за конвертиране на нищожните сделки, сключен не в предвидената от ЗАЗ форма договор за възмездно ползване на земеделска земя, да се конвертира в действителен договор за наем на същата. По тези въпроси е налице противоречива по смисъла на чл. 292 от ГПК и Тълкувателно решение № 2 от 28. 09. 2011 г. на ВКС по тълк. д. № 2/2010 г., ОСГК и ОСТК, практика на касационната инстанция, обективизирана в решения на ВКС, постановени в производства по чл. 290 от ГПК, както следва: В решение № 703/05. 01. 2011 г. по гр.д. № 1060/2009 г. по описа на ВКС, ГК, Четвърто г.о., по което дело въззивно решение е допуснато до касационно обжалване именно по материалноправния въпрос за валидността на наемен договор на земеделска земя е прието, че земеделската земя може да бъде предмет на договор за наем. Формата за валидност на договора е свободна (писмена, устна или с конклюдентни действия). Договорът за наем е възмезден и наемателят дължи наемна цена. Земеделската земя може да бъде предмет и на договор за аренда. Формата за валидност на договора е писмена с нотариална заверка на подписите. Липсва ли изискваната от закона форма, сключеният договор се конвертира в договор за наем. Договорът за аренда е възмезден и арендаторът дължи арендна цена. Ако договорът е конвертиран в такъв за наем и ползването е предоставено, уговорената насрещна престация се дължи като наемна цена. В посочения смисъл се съдържат изводи в мотивите и на Решение № 541/06. 02. 2012 г. по гр.д. № 810/2010 г. по описа на ВКС, ГК, Четвърто г.о., и Решение № 269/03. 10. 2014 г. по гр.д. № 5487/2013 г. по описа на ВКС, ГК, Четвърто г.о. Обратното е прието в Решение № 145/19. 11. 2010 г. по т.д. № 889/2009 г. по описа на ВКС, ТК, Второ т.о., в което касационната инстанция изрично излага, че наличието на специална законова регламентация относно реда и начина на отдаване за възмездно ползване на обектите, посочени в чл. 1, ал. 3 ЗАЗ (земеделската

земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство) изключва възможността за сключване на друг вид договор, освен аренден, вкл. наемен договор, който да не е подчинен на специалния Закон за арендата в земеделието, а на общите правила на ЗЗД, регламентиращи отделните видове договори. Поради това е правно ирелевантно дали сключеното между страните съглашение притежава белези, квалифициращи го като наемен или друг вид облигационен договор по ЗЗД, тъй като конвертиране на недействителната сделка в последния е недопустима. В посочения смисъл са изложени изводи и в мотивите на Решение № 222/21. 12. 2011 г. по т.д. № 803/2010 г. по описа на ВКС, ТК, Второ т.о.

Видно е следователно, че е налице противоречива практика на различни състави на ВКС в решения, постановени по реда на чл. 290 ГПК, поради което настоящият състав приема, че следва да сезира ОСГТК на ВКС по реда на чл.292 ГПК с искане за постановяване на тълкувателно решение. Изложеното налага определението за даване ход на делото по същество в проведеното по същото открито съдебно заседание в касационната инстанция, да бъде отменено и производството по делото – спряно на основание чл. 292 от ГПК.

Воден от горното, Върховният касационен съд на Република България, Търговска колегия, Първо отделение

О П Р Е Д Е Л И:

ОТМЕНЯ определението за даване ход на делото по същество, постановено в открито съдебно заседание на 30. 03. 2015 г.

СПИРА производството по т.д. № 799 по описа на ВКС, ТК, Първо т.о. за 2014 г.

ПРЕДЛАГА на ОСГТК на ВКС да постанови тълкувателно решение по въпросите:

Действителен ли е договор за наем, към който са приложими разпоредбите на ЗЗД, ако същият е с предмет отдаване за възмездно ползване на земеделска земя, с оглед наличието на специална законова регламентация относно реда и начина на отдаване за възмездно ползване на обектите, посочени в чл. 1, ал. 3 от специалния Закон за арендата в земеделието?

Сключен не в предвидената от ЗАЗ форма договор за възмездно ползване на земеделска земя конвертира ли се в действителен договор за наем на същата?

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: /п/

Членове: /п/

/п/