

РЕШЕНИЕ

№ 57

гр. Плевен, 20.06.2022 Г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛЕВЕН в публично заседание на деветнадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: РЕНИ В. Г.

при участието на секретаря Д. Н. Б.
като разгледа докладваното от РЕНИ В. Г. Търговско дело №
20214400900003 по описа за 2021 година

Депозирана пред ПлОС е искова молба от „Североизточно държавно предприятие“ДП-Ш. със седалище гр.Ш. срещу „Кристал 2005“ООД със седалище с.О., обл.П..Твърди се, че между страните е сключен договор № 86 от 23.10.2015 Г. за отдаване под наем на поземлени имоти в горски територии, заети с орехови култури.В изпълнение на договорните клаузи ТП“ДЛС Балчик“ издава срещу „Кристал 2005“ООД фактури за дължимите суми по договора, съгласно което ответникът има неизпълнение на следните задължения по същите, а именно: 1.фактура № *****/30.11.2018 Г. в размер на 4 200 лв. без ДДС или 5 040 лв. с ДДС; 2.фактура № *****/30.12.2019 Г. в размер на 78 650 лв. без ДДС или 94 380 лв. с ДДС.Изпратена е нотариална покана до ответника за доброволно изпълнение на договорните задължения, връчена на 03.11.2020 Г., като в указания седемдневен срок задълженията не са погасени и от 15.12.2020 Г. поради виновно неизпълнение на уговорените задължения от страна на наемателя за ежегодно заплащане на наемната цена на основание чл.8, т.1, б.“а“ от договора същият се счита за едностранно прекратен.С предявената и постъпила на 23.10.2020 Г. по сметката на ищеца сума от банковата гаранция са погасени част от задълженията на ответника, като остатъкът след извършеното прихващане е в следния размер: по фактура № *****/30.11.2018 Г. - 0 лв., а по фактура № *****/30.12.2019 Г. – 24 420 лв. с вкл.ДДС.Общият остатък по двете

фактури е в размер на 38 126.14 лв. с вкл.ДДС, от които 24 420 лв. с вкл. ДДС главница и 13 706.14 лв. без ДДС лихви за забава по чл.86 ЗЗД.Прави се искане да се постанови решение, с което да бъде осъден ответникът да заплати на ищеца сумата от 38 126.14 лв. с вкл.ДДС, разпределена, както следва: сума от 24 420 лв. с вкл.ДДС, представляваща дължима, но неизплатен остатък от наемна вноска по договора, след извършеното прихващане от гаранцията за изпълнение на същия, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на депозиране на исковата молба до окончателното изплащане на сумата; обезщетение в размер на законната лихва по чл.86 от ЗЗД в общ размер на 13 706.14 лв.

За ответника „Кристал 2005“ООД със седалище с.О., обл.П., процесуалният представител изразява становище да се уважат направените от дружеството възражения включително възражението за прихващане и предявеният от него насрещен иск като основателни и доказани, като се присъдят и направените по делото разноски.

Съдът намира за установено следното.

От ищеца „СИДП“ДП-Шумен е предявен срещу ответника „Кристал 2005“ООД иск с правно основание чл.79 ЗЗД във вр. с чл.232, ал.2 ЗЗД за сума в размер на 24 420 лв. с начислен ДДС - главница, представляваща дължима, но неплатена към момента на предявяване на исковата молба, остатък от наемна вноска по договора, след извършеното прихващане от гаранцията за изпълнение на същия, ведно със законната лихва върху главницата от 24 420 лв., считано от датата на депозиране на исковата молба - 07.01.2021 Г. до окончателното изплащане на сумата.

Ищецът е предявил срещу ответника и иск с правно основание чл.86 ЗЗД за заплащане на обща сума в размер на 13 706.14 лв., представляваща обезщетение в размер на законната лихва, разпределени, както следва:1.По фактура № *****/30.11.2018 Г. за периода от 11.12.2018 Г. до 09.05.2019 Г. в размер на 3 960 лв. законна лихва върху 95 040 лв.; за периода от 10.05.2019 Г. до 14.06.2019 Г. в размер на 820.40 лв., законна лихва върху 82 040 лв., представляваща остатък от главницата след извършено частично плащане на 09.05.2019 Г. в размер на 13 000 лв.; за периода от 15.06.2019 Г. до 18.09.2020 Г. в размер на 646.80 лв. законна лихва върху 5 040 лв. остатък от главницата след извършено частично плащане на 14.06.2019Г. в размер на 77 000 лв.; за

периода от 19.09.2020 Г. до 23.10.2020 Г. в размер на 49 лв. законна лихва върху 5040 лв. след извършеното прихващане от банковата гаранция в размер на 5 040 лв. с вкл.ДДС; 2.По фактура № *****/30.12.2019 Г.: за периода от 31.12.2019 Г. до 13.02.2020 Г. в размер на 1 217.25 лв. законна лихва върху 97 380 лв. с вкл.ДДС; за периода от 14.02.2020 Г. до 23.10.2020 Г. в размер на 6 632.82 лв. законна лихва върху 94 380 лв. с вкл.ДДС, представляваща остатък от главницата след извършено частично плащане на 13.02.2020 Г. в размер на 3 000 лв.; за периода от 24.10.2020 Г. до 18.12.2020 Г. в размер на 379.87 лв. законна лихва върху 94 380 лв. с вкл.ДДС остатък от главницата след извършено прихващане от банковата гаранция в размер на 69 960 лв.

Отдаването под наем на имоти - частна държавна собственост, възниква след осъществяване на сложен смесен фактически състав, включващ административнопроизводствени действия по провеждане на търг, издаване на индивидуален административен акт, приключващ административната процедура по провеждането на търга (заповед № 309/17.07.2015 Г. на директора на СИД ДП-гр.Шумен, одобрена от Министъра на земеделието и храните, за определяне на наемател на поземлени имоти в горски територии - частна държавна собственост, заети с орехови култури) и гражданскоправен елемент - договор за наем (договор № 86 за отдаване под наем на поземлени имоти в горски територии, заети с орехови култури от 23.10.2015 Г.).

На 23.10.2015 Г. ищецът „СИДП“ ДП-Шумен, след проведена на 10.07.2015 Г. процедура на търг с тайно наддаване за отдаване под наем за срок от 10 години на поземлени имоти в горски територии-държавна собственост, заети с орехови култури, по реда на ЗДС и ППЗДС, открита със заповед № 142/31.03.2015 Г. на директора на „СИДП“ ДП Шумен, одобрена от министъра на земеделието и храните, е сключен с ответника „Кристал 2005“ООД договор № 86/23.10.2015 Г. за отдаване под наем на поземлени имоти в горски територии, заети с орехови култури, вписан в СВ гр.Б. на 27.10.2015 Г. и в СВ гр.Каварна на 28.10.2015 Г.

На основание чл.7, ал.2, т.1 в срока по чл.4, ал.4 от посочения договор, ответникът като наемател на поземлените имоти, подробно описани в същия, следва ежегодно в срок до 10 дни от началото на новата текуща година да заплаща на наемодателя, дължимата годишна вноска за наем, индексирана с общия индекс на потребителските цени, определени от НСИ, съгласно чл.4,

ал.2 от договора.

ТП“ДЛС Б.“ е издало срещу „Кристал 2005“ ООД фактури за дължимите суми по договора, съгласно които ответникът има неизпълнение на посочените задължения, а именно:фактура № *****/30.11.2018 Г. в размер на 5 040 лв. с ДДС, явяваща се остатък от главницата, актуализирана чрез индексирание с общия индекс на потребителските цени за 2018 Г., съгласно чл.4, ал.2 от договора, след частично плащане, както и фактура № *****/30.12.2019 Г. в размер на 94 380 с вкл.ДДС, актуализирана чрез индексирание с общия индекс на потребителските цени за 2019 Г., съгласно чл.4, ал.2 от договора, явяваща се остатък от фактурата след извършено на 13.02.2020 Г. частично плащане в размер на 3 000 лв. от страна на наемателя.Общата сума по втората издадена фактура преди извършеното частично плащане е в размер на 97 380 лв. с вкл. ДДС.

От ищеца до наемателя е изпратена нотариална покана за доброволно изпълнение на договорните задължения, която е връчена на ответника на 03.11.2020 Г., но в указания седемдневен срок задълженията не са изпълнени и на 12.12.2015 Г., тъй като, ако в указания срок ответникът не изпълни задължението си за плащане на сумите по двете фактури, то на основание чл.8, ал.1, б.“а“ от договора поканата да се счита за отправено едномесечно предизвестие за прекратяване на договор, същият е прекратен.

Ищецът с писмо от 16.10.2020 Г. е предявил за плащане пред Търговска банка „Д“ АД издадената от нея Банкова гаранция с реф.№ LG ***/I/*** за сумата от 75 000 лв.

С предявената и постъпила на 23.10.2020 Г. по сметката на ищеца сума от банковата гаранция той е погасил част от задълженията на ответника по издадените фактури, както следва: фактура № *****/30.11.2018 Г. и част от фактура № *****/30.12.2019 Г. в размер на 94 380 лв. с вкл.ДДС, като остатъкът след извършеното прихващане е в следния размер:по фактура № *****/30.11.2018 Г. - 0 лв., по фактура № 17000233390/30.12.2019 Г. – 24 420 лв. с вкл. ДДС.

Общият остатък по двете фактури е в размер на 38 126.14 лв. с вкл.ДДС, от които 24 420 лв. с вкл.ДДС - главница и 13 706.14 лв. без ДДС обезщетение за забава в размер на законната лихва, както следва: по фактура № *****/30.11.2018 Г. за периода от 11.12.2018 Г. до 23.10.2020 Г. от 5 476.20

лв. и по фактура № *****/30.12.2019 Г. за периода от 31.12.2019 Г. до 18.12.2020 Г. в размер на 8 229.94 лв.

Основателно ли е направеното възражение за прихващане от ответника „Кристал 2005“ООД до размера на сумата от 38 126.14 лв., включваща главница в размер на 24 420 лв. с вкл.ДДС и обезщетение за забава в размер на законната лихва от 13 706.14 лв.?

Отговорът на този въпрос съдът счита, че е положителен.

Приложен е приемо-предавателен протокол към договора от 26.10.2015 Г. на основание чл.3, ал.2 от същия, като в т.2 е посочено, че наемодателят предава на наемателя за временно и възмездно ползване/плодоползване поземлени имоти, заети с орехови култури с местонахождение, площ, граници, състояние на поземлените имоти и състояние на културата, описани в пет пункта.

От сключения между страните договор от 23.10.2015 Г. е видно, че той е сключен за срок от 10 години.Отдадени са под наем 7 поземлени имота в землищата на с.Б., с.К., с.П., с.К. бряг, с.Г. и с.Г. с обща площ 731.619 дка.

Определената в договора наемна цена е в размер на 75 000 лв. без ДДС или 90 000 лв. с включен ДДС годишно или по 123.01 лв. на декар с ДДС.

От доказателствата по делото е видно, че ответникът е заплатил по сметката на ТП“ДЛС Б.“ за стопанските 2015/2016 Г., 2016/2017 Г., 2017/2018 Г. и 2018/2019 Г. общо сумата в размер на 360 000 лв. с вкл.ДДС.

Спорен между страните е въпросът налице ли е разлика в площите в общ размер на 178.535 дка, а според заключението на ВЛ инж.А. 174.676 дка, от общо отдадените под наем 731.619 дка, която съставлява обща липсваща или неизползваема площ, за която площ от сключването на договора на ответника е начисляван и той е заплащал за горепосочените 4 стопански години наемна цена по 123.01 лв. на дка с ДДС без основание.

Представен е протокол за извършена съвместна проверка между страните по делото и с участието на представители на ТП“ДЛС Б.“ в периода от 21.02.2020 Г. до 10.03.2020 Г. относно общата отдадена площ, фактическото, фитосанитарното и общото физиологично състояние на насажденията и поясите в поземлените имоти.

Представено е писмо – възражение реГ.№ 3877/31.08.2020 Г. от ответника,

в което е посочено, че съгласно горепосочения протокол общата липсваща или неизползваема площ е в размер на 178.535 дка.Посочено е, че е заплащано от сключването на договора без основание наемната цена за 178.535 дка неизползвани площи по 123.01 дка с ДДС, поради което е направено искане надплатената част да бъде възстановена или прихваната от наема за селскостопанската 2019/2020 Г.

Съдът счита, че са налице материалноправните предпоставки за извършване на прихващане съгласно чл.104 от ЗЗД.

Поради това направеното искане за възстановяване на банковага гаранция на 16.10.2020 Г., като сумата е постъпила по сметката на предприятието на 23.10.2020 Г., е неоснователно, тъй като разликата по отношение на дължимия на 06.11.2019 Г. наем за стопанската 2019/2020 Г. е 6 419.19 лв. при извършеното прихващане с надплатените суми за предходните 4 стопански години (80 615.14 лв. - 74 195.95 лв., тъй като сумата от 3 000 лв. е платена на 11.02.2020 Г.), респ.9 419.19 лв. при извършеното прихващане с надплатените суми за предходните 4 стопански години (80 615.14 лв. - 71 195.95 лв., при платена една вноска от 3 000 лв.).

За изясняване на спорните в тази насока обстоятелства са събрани и гласни доказателства.

От показанията на свидетеля инж.Р., който работи в държавно стопанство Б. от 1999 Г., като последните 4 е заместник-директор, се установява, че ръкописният текст на стр.2 от протокола от 26.10.2015 Г. е негов и записаното отразява състоянието на насажденията, които е предал в имота - здравословно състояние и съответно необходимост или не от никакви допълнителни действия за подобряване на състоянието на имотите.Ако е имало забележки от страна на ответника, представляван от М. О., те са щели да бъдат отразени в протокола.Преди да отдадат насажденията дългосрочно са ги отдавали краткосрочно - година за година, като преди това е правено обход и оценка на евентуалната реколта.Гледали са състоянието на културите.Не може да си спомни дали са ходили на терен при предаването на имотите.Горскостопанският план и кадастралната карта са две различни неща, като втората има много грешки.Когато е предаден имота през 2015 Г. е имало грешки в кадастралната карта, но по нея не са могли да видят отделите и подотделите, но сега могат.Би трябвало лесоустройственият проект от 2006

Г., тъй като е след кадастралната карта, да са осъвместени, но не са били. Имало е извършени действия първата година - 2016/2017 Г. в землищата на с.Б. и с.К. - кастрене, почистване на саморасли дървета, които пречат, надвиснали клони от съседни насаждения и междуредията - има площ, която се затревява и трябва да се почиства. Но това е само първата година – 2016 Г., когато е издадено разрешително за сеч.

От показанията на свидетеля Р.Р., който работи от 2016 Г. в дружеството, отговаря за продукцията и реализацията ѝ, се установява, че през 2016 Г. е видял, че има свободни площи, в които няма дървесина и е било цялото в храсталаци, но не е мерил. 2018 Г. са разбрали, че трябва да търсят някакви права. От ДФЗ са им признали с 240 дка по - малко и са започнали да търсят площите на ореховите насаждения. Имало е разминаване, което е над 130 дка. Горските пояси нямало как да се отдават под наем, а можело само на съседни имоти като зелени площи.

От показанията на свидетелката Р. К. се установява, че от 2017 Г. е собственик на „Кристал 2005“ООД с 65 процента. Направило ѝ е впечатление от договора, че получават по него орехови насаждения и плащат на декар земя за тези орехови насаждения. Погледнала е в системите „СУ“ към ДФЗ и „Сизиф“ и е видяла, че има разминаване. Имало е голини, други дървесен вид, както и че част от имотите са били в недопустимия слой за обработка. Поискала е таксационните характеристики и ѝ е направило впечатление, че освен орехови насаждения, има и голини, поляни, друг вид насаждения. В някои таксации отделите и подотделите са в лошо състояние, записани още при подновяване на лесоустройствения проект от 2016 Г. Когато са минавали площите с GPS системата на лесничейството и установено, че има и бяла бреза. Видяла е, че в договора не пише начин на трайно ползване на поясите. Видели са, че са полезащитни пояси, които не могат да бъдат отдавани за плододаване, за орехи. Не са стигнали до споразумение. Този разговор го водят от 2017 Г. Видът орехови насаждения включва само орехови насаждения по GPS сателитната система и това се допуска като допустим слой, само това може да ес обработва. Всякакви видове - поляни и други, което с различен начин на трайно ползване (НТП) не го допуска и системата се актуализира всяка година месец март. Тази система първата година е признала само 540 дка орехови насаждения. А колко са - част от декарите се махат, където няма орехови насаждения и има друг вид насаждения. Без GPS

система не могат да се определят границите на имотите в горска територия, а имотите не са предадени с такава. От ДФЗ първата година 2015/2016 Г. са им признали 540 дка. Извършвали са сеч с разрешение на горското и са почистили терена. Косили са тревата. Минавали са с мулч и са почиствали. Счита, че по договора са предадени орехови насаждения в декари земя.

Показанията на свидетелите следва да се кредитират като обективни, тъй като те имат непосредствени впечатления от отдадените под наем площи и тяхното състояние през процесния спорен между страните период.

От заключението на ВЛ инж. А., което съдът възприема като обективно и компетентно, се установява, че разликата между всички площи по договор (731.619 дка) и реално установените, в това число и редуцираните, представлява 174.676 дка (132.360 дка + 42.316 дка).

От допълнителното заключение на ВЛ Г., което съдът възприема като обективно и компетентно, се установява, че размерът на надвзетите суми, надплатени за стопанските 2015/2016 Г., 2016/2017 Г., 2017/2018 Г. и 2018/2019 Г. в предвид разликата в площите, посочени от ВЛ инж. А., съобразно общата редуцирана площ, от 174.676 дка, е 80 615.14 лв.

Следователно възражението на ответника за прихващане със сумата от 38 126.14 лв. се явява основателно, поради което предявените искиви претенции от ищеца „СИДП“ ДП-Шумен срещу ответника „Кристал - 2005“ ООД следва да се отхвърлят като неоснователни.

Предявен е и насрещен частичен иск от „Кристал 2005“ ООД срещу „СИДП“ ДП-Шумен с правно основание чл. 79 ЗЗД във вр. с чл. 120, ал. 1, т. 2 и ал. 2, чл. 43, ал. 2 от ЗГ във вр. с чл. 19, ал. 2 от ЗДС във вр. с чл. 13, ал. 6 от ППЗДС във вр. с чл. 230, ал. 2, предл. 2 ЗЗД за заплащане на сумата от 84 419.19 лв., като сумата е сбор от сумата 75 000 лв. - неправомерно усвоена банкова гаранция с реф. № LG***/I/***, по изпратеното до обслужващата банка от страна на СИДП ДП-Шумен писмо с № 4640/16.10.2020 Г., и сумата от 9 419.19 лв., претендирана в резултат на неправомерно надплатена парична сума като остатъчна част от надплатени суми за предходните 4 стопански години.

Предявен е и насрещен частичен иск от „Кристал 2005“ ООД срещу „СИДП“ ДП-Шумен с правно основание чл. 86 ЗЗД за заплащане на сумата от

7 859.91 лв., считано от 21.02.2020 Г. до датата на завеждане на исковата молба - 05.02.2021 Г.

В тази насока следва да се допълни следното от фактическа страна.

На първо място ответникът по насрещния иск е възразил, че преди подаване на офертата си представляващият дружеството е извършил оглед на поземлените имоти в присъствието на представител от СИДП, ТП“ДЛС Б.“, което означава, че преди да се обвърже със сключването на договор за наем, същият е бил запознат със състоянието на имотите и насажденията в тях, а след извършения оглед е подал оферта, с депозирането на която се счита, че се е съгласил с тръжните условия и предмета на търга и площта за отдаване.

В тази насока от приложената заповед № 142/31.03.2015 Г. е видно, че е открит търг с тайно наддаване за отдаване под наем за срок от 10 Г. на ПИ в горски територии, заети с орехови насаждения, обособени в позиции.

Съгласно условията за провеждане на търга, раздел V“Оглед на имота“, кандидатът следва да извърши оглед на място, за да получи собствена информация за всички характеристики и състояние на недвижимите имоти, които биха повлияли на предложението му.

В приложеното заявление за участие в търга от „Кристал 2005“ООД е посочено, че е извършен оглед на поземлените имоти и включените в тях орехови насаждения.Посочено е, че е запознат с изискването, че се отдават в съвкупност всички имоти от позицията, като се представят предложения за общата годишна наемна цена за всяка позиция, както и ограничението, че не може да бъде самостоятелен предмет на търга отделен имот от съответната позиция.

Със заповед № 309/17.07.2015 Г. „Кристал 2005“ООД е класиран на първо място и обявено за спечелил търга участник за позицията, като на 23.10.2015 Г. е сключен и договора за отдаване под наем на процесните поземлени имоти.

Съставен е и приемо-предавателен протокол от 26.10.2015 Г., като в т.2 са описани предадените от наемодателя на наемателя за временно и възмездно ползване имоти.

Не е спорно, че имотите не са описани по граници, но същите са посочени с идентификатори по действащата кадастрална карта, която за община Б. е

влязла в сила през 2004 Г., а за Община Каварна от 2008 Г., респективно по отдели и подотдели по действащия ЛУП (лесоустройствен проект от 2006), като в договора са посочени издадените скици по отношение на всеки един от поземлените имоти: скица № 15-418173/28.09.2015 Г.; скица №15-418169/28.09.2015 Г.; скица № 15-418218/28.09.2015 Г.; скица № 15-418223/28.09.2015 Г.; скица № 15-418212/28.09.2015 Г.; скица № 15-418206/28.09.2015 Г.; скица № 15-418192/28.09.2015 Г.

Договорът от 23.10.2015 Г., както се посочи, е вписан в АВ-СВ Б. на 27.10.2015 Г. и в АВ-СВ Каварна на 28.10.2015 Г.

Налице е позоваване от ответника по НИ и на чл.6, ал.3 от ПВп, според който, когато недвижимият имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, описанията се извършват съобразно данните по чл.60, т.1-7 от ЗКИР, като в тези случаи към акта се прилага скица-копие от кадастралната карта (ред.ДВ бр.92/2014 Г.).

Съгласно чл.3, ал.2 от договора, срокът започва да тече от сключване на договора и едновременно подписване на приемателно-предавателен протокол между страните.

Според чл.6, ал.2 от договора, наемодателят е поел задължение след подписване на настоящия договор да предаде описаните в чл.1 поземлени имоти, представляващи орехови култури, за което се съставя двустранен приемателно - предавателен протокол, в който се описват границите, състоянието на поземлените имоти и състоянието на културата.

Спорните между страните въпроси касаят приложението на чл.230 от ЗЗД относно „недостатъци на вещта“.

Едно от основните задължения на наемодателя е да предаде на наемателя наетата вещ и то в надлежно състояние, т.е. което отговаря на ползването, за което е наета, съгласно чл.230, ал.1 ЗЗД. Когато друго не е уговорено между съконтрахентите, какъвто е и процесният случай, задължението на наемодателя за надлежно предаване на наетия обект е изпълнено, ако към момента на предаването му на наемателя и през времетраенето на наемния договор състоянието му отговаря на договореното с договора предназначение.

Изключение от горепосоченото правило е предвидено в чл.230, ал.3 ЗЗД, на която се позовава ответника по НИ, според който наемодателят не отговаря

за недостатъците на наетата вещ, които наемателят е знаел или при обикновено внимание е могъл да узнае при сключването на договора (решение № 156/1.03.2021 Г. на ВКС по т.д.№ 2711/2019 Г., II т.о.).



Въз основа на събраните по делото доказателства съдът приема за установено, че обект на отдаване под наем са били седем поземлени имота, находящи се в с.Б., с.К., с.П., с.К. бряг, с.Г., с.Г., като един обект, с обща площ на позицията 731 619 кв.м., заети с орехови култури.

Въз основа на събраните по делото писмени и гласни доказателства, заключението на ВЛ инж.А., съдът приема, че от така отдадените под наем поземлени имоти с обща площ 731.619 дка с наличие на орехи са 556.943 дка, а тези без наличие на орехи 174.676 дка.

Съдът приема, че наемодателят не е изпълнил посоченото в чл.230, ал.1 ЗЗД задължение да предаде вещта (относно спорните 174.676 дка) в състояние, което отговаря на ползването, за което е наета (да е заета с орехови култури), като следва да се приеме, че е налице неточно (не в пълен обем) изпълнение от страна на наемодателя. Договорът е двустранен и възмезден и всяка от страните може да иска пълно изпълнение от насрещната само в случай, че от своя страна е изпълнила задължението си изцяло. Касае се за наемен договор с уговорен срок на действие 10 години, т.е. налице е договор с продължително действие и за „Кристал 2005“ООД се поражда правото по чл.230, ал.2 ЗЗД да иска съразмерно намаление на наемната цена за процесните 4 стопански години - 2015/2016 Г., 2016/2017 Г., 2017/2018 Г. и 2018/2019 Г. за площта от 174.676 дка.

Не са налице основания за приложение на чл.230, ал.3 ЗЗД. Кандидатите са участвали за цялата позиция от обекта съгласно тръжните условия, т.е. за 731.619 дка. Съдът счита за неоснователно възражението на ответника по НИ, че наемателят не е упражнил правата си по чл.230, ал.2 ЗЗД при предаването на фактическата власт върху имотите (с подписването на протокола), не е и заплатил пълния размер на наемната цена и следователно се е дезинтересирал от недостатъците, ако и доколкото са съществували към 2016 Г., на наетите поземлени имоти, заявени към предявяване на иска, поради което не би могъл да ги релевира към настоящия момент.

Както се посочи по –горе, това задължение на наемателя е за целия срок на действие на договора. Независимо от обстоятелствата, че ищецът по НИ „Кристал 2005“ ООД е заплатил дължимата наемна цена за 4-те стопански години, начинаей от стопанската 2015/2016 Г. до 2018/2019 Г. включително, това не го лишава от правото му да иска съразмерно намаление на наемната цена съгласно чл.230, ал.2 ЗЗД за площта от 174.676 дка, тъй като тя не е заета с орехови култури.

Ответникът по НИ „СИДП“ ДП-Шумен прави възражение, че е налице знание при ищеца по НИ още през 2015 Г., респ. 2019 Г. във връзка със заявени и очертани площи за подпомагане по схеми и мерки за плащания от ДФЗ относно различията в площите, заети с орехови насаждения е тези по КК, отдадени под наем, но е възразило своевременно с оглед на чл.233, ал.2 ЗЗД. не са налице основания за приложение на чл.233, ал.2 ЗЗД, тъй като в процесния случай не се касае за повреди и посегателства, извършени върху наетата вещь, а за отдадени под наем площи в общ размер на 174.676 дка, които не могат да се ползват по предназначение, тъй като не са заети с орехови култури.

От показанията на свидетелката Коджабашева се установява, че разговорите в тази насока се водят от 2017 Г., когато ѝ е била предадена цялата документация и не е намерила джиписес - системата, с която е установено при приемо -предавателния протокол колко декара вземат под наем с орехови насаждения, изисквала е таксационните характеристики и са тръгнали да правят преговори за намаляване на площите. От ДФЗ са установили първата година допустим слой 540 дка, толкова са им признали (за стопанската 2015/2016 Г.), които са само с начин на трайно ползване като орехови насаждения.

Не може да се приеме, както се сочи от ответника по НИ, че на основание чл.230, ал.3 ЗЗД са налице основания за освобождаване на наемодателя от отговорност, след като наемателят е знаел или лесно е могъл да узнае за размера на недостатъците - площ по договора, респективно състоянието им и не е поискал своевременно отстраняването им, както и липсата от 2015 Г. до 2019 Г. на писмено искане от „Кристал 2005“ ООД.

Неоснователно е възражението на ответника по НИ, че наемателят не е депозирал заявление пред ТП“ДЛС Б.“ по Наредба №2 от 7.02.2013 Г. за

условията и реда за залесяване на горски територии и земеделски земи, използвани за създаване на специални, защитни и стопански гори и на гори в защитени територии, инвентаризация на създадените култури, тяхното отчитане и регистриране, поради което с направеното възражение за недостатъци относно фитосанитарното състояние или площта за плодopolзване прави опит да черпи права от собственото си неправомерно поведение.

В тази насока се сочи, че въз основа на заявление вх.№ В-180/14.12.2015 Г. е издадено на ответника по НИ разрешително за сеч и съответните мероприятия по почистване и кастрене са извършени. От 2016 Г. до датата на прекратяване на договора наемателят не е извършвал никакви други агротехнически или лесокултурни дейности. В приетата СТЕ ВЛ е посочило, че следва да се извърши кастрене на суховършията и корените на насажденията.

Съдът приема, че посочените обстоятелства са съобразени от ВЛ при посочване на общата площ от 174.676 дка.

В сочената от ответника по НИ Наредба № 2/07.02.2013 Г. са предвидени условия и ред за изготвяне и одобряване на технологичен план за залесяване, но то е по искане на собственика на залесителния обект, а „Кристал 2005“ООД е наемател на процесните поземлени имоти. Според заключението на ВЛ инж.А. плодоносенето при ореха започва на около 12-годишна възраст.

Следва да се изложат и доводи относно спорния между страните въпрос относно усвояването на сумата от 75 000 лв., представляваща банкова гаранция с реф.№ LG***/I/*** по договора.

С нотариална покана от 29.09.2020 Г. „СИДП“ СП-Шумен е уведомило „Кристал 2005“ООД, че ще предяви за плащане Банкова гаранция Реф.№ LG***/I/*** за изпълнение по чл.14, ал.1 от договора, в размер на 75 000 лв., при сроковете и условията, посочени в нея.

Съгласно чл.3 от договора, той се сключва за срок от 10 години, като срокът започва да тече от сключване на договора и едновременно подписване на приемо - предавателния протокол между страните, т.е. от 26.10.2015 Г.

Начинът на заплащане на първата годишна наемна вноска е посочен в чл.4,

ал.3 от договора (за стопанската 2015/2016 Г.), а съгласно ал.4 следващите наемни вноски се плащат в срок до 10 дни от началото на съответната нова текуща година по договора, за която се дължат (от стопанската 2016/2017 Г. насетне).

Следователно за стопанската 2019/2020 Г. срокът за изпълнение на задължението от страна на „Кристал 2005“ООД изтича на 05.11.2019 Г., т.е. считано от 06.11.2019 Г. същият изпада в забава. За тази стопанска година - 2019/2020 Г., видно от първото заключение на ВЛ Г., което съдът възприема като обективно и компетентно, е налице плащане на наем в размер на 3 000 лв. на 11.02.2020 Г., както се посочи.

Представена е банкова гаранция за изпълнение на договор Реф.№ LG***/I/***, промяна № 1 на същата от 14.10.2016 Г., промяна №2 на същата от 16.10.2017 Г., промяна № 3/15.10.2018 Г., промяна № 4/22.10.2019 Г. В последната промяна № 4 е посочено, че се удължава валидността на горепосочената банкова гаранция до 23.10.2020 Г. включително.

С писмо реГ.№ 4640/16.10.2020 Г. от „СИДП“ ДП-Шумен до банката е предявена за плащане банкова гаранция с реф.№ LG***/I/*** и е направено искане цялата сума, посочена в гаранцията в размер на 75 000 лв. да бъде заплатена.

От първото заключение на ВЛ Г. се установява, че банковата гаранция е усвоена на 23.10.2020 Г.

Тази дата е крайният срок на валидност на същата съгласно чл.442 ТЗ, като към този момент не е налице неизпълнение от страна на „Кристал 2005“ООД на задължението му за заплащане на наемната цена за стопанската 2019/2020 Г., с оглед основателността на прихващането с надплатените суми за горепосочените 4 стопански години в размер на 80 615.14 лв.

От страна на „Кристал 2005“ООД е направено и възражение за прихващане по първоначално предявения от „СИДП“ДП-Шумен иск в хода на настоящето производство, а материалноправно такова е направено преди депозиране на исковата молба на 07.01.2021 Г.

Процесуалното възражение за прихващане няма ретроактивно действие по чл.104 ЗЗД - то погасява двете насрещни задължения занапред от влизане в сила на решението (решение № 834/29.11.1999 Г. на ВКС по гр.д.№201/98 Г.,

I Г.о).

Материалноправното възражение за прихващане е способ за погасяване на две насрещни задължения при наличието на предпоставките за това, изисквани от закона - да са определени по размер и да са изискуеми. Извънсъдебното прихващане е неформално, то може да бъде извършено както писмено, така и устно. Извънсъдебното прихващане включва във фактическия си състав още един елемент - получаване на изявлението от насрещната страна.

От друга страна, съдебното прихващане се извършва чрез насрещен иск или възражение, което е процесуално действие.

Прихващането има конститутивно действие - то погасява двете насрещни вземания до размера на по - малкото от тях, като се погасяват и всички акцесорни права - обезпечения, лихви и други.

Действието на прихващането с ликвидно вземане е обратно - то настъпва не от деня, в който изявлението за прихващане е получено от насрещната страна, а от деня, в който прихващането е могло да бъде извършено.

От друга страна, при въведени от ищеца по НИ доводи за неоснователно усвояване на сумата по банковата гаранция съдът следва да изследва наличието на предпоставките, обуславящи плащането ѝ (решение № 1087/6.03.2008 Г. на ВКС по т.д. № 662/2007 Г., II т.о., решение № 153/19.12.2012 Г. на ВКС по т.д. № 1189/2011 Г., II т.о.).

Искането за плащане от страна на „СИДП“ДП- Шумен е в рамките на действие на гаранцията - до 23.10.2020 Г., тъй като е направено на 16.10.2020 Г. .

Неизпълнение на обезпеченото договорно задължение от страна на „Кристал 2005“ООД, като условие за плащането на гаранционната сума, следва да е настъпило към момента на депозиране на искането от бенефициера, ищец по ПИ.

Както се посочи по-горе, от страна на „Кристал 2005“ООД е направено и възражение за прихващане.

От допълнителното заключение на ВЛ Г. се установява, че размерът на надветите сум, надплатени за стопанските 2015/2016 Г., 2016/2017 Г., 2017/2018 Г. и 2018/2019 Г., в предвид разликата в площите, посочени от ВЛ

инж.А., съобразно общата редуцирана площ, от 174.676 дка, е 80 615.14 лв.

ВЛ Г. е посочило в първи вариант, който съдът възприема, че размерът на неизплатените суми по договор № 86/23.10.2015 Г. за стопанската 2019/2020Г. от „Кристал 2005“ ООД на „СИДП“ДП- Шумен, при платена една вноска от 3 000 лв., е 71 195.95 лв.

Както се посочи по-горе, към релевантния момент на депозиране на искането от бенефициера-16.10.2020 Г., от страна на „Кристал 2005“ООД не е дължим наем за 2019/2020 Г. в размер на 71 195.95 лв., тъй като е извършено прихващане.

Съдът счита, че възражението за прихващане на „Кристал 2005“ООД е основателно, тъй като към релевантния момент то е надплатило за горепосочените 4 стопански години сумата в размер на 80 615.14 лв. и му е дължима сумата от 9 419.19 лв. ($80\,615.14\text{ лв.} - 71\,195.95\text{ лв.} = 9\,419.19\text{ лв.}$), която съставлява втората част на претенцията на „Кристал 2005“ООД по предявения частичен насрещен иск, след увеличаване на размера на главницата - част в размер на 9 419.19 лв., претендирана в резултат на надплатена парична сума от страна на „Кристал 2005“ООД на „СИДП“ДП - Шумен, като остатъчна част от надплатени суми за предходните 4 стопански години.

На следващо място от страна на „СИДП“ДП-Шумен е направено на отделно основание материалноправно възражение относно размера на надплатения наем, като твърди, че падежът за плащане на наемната цена за всяка следваща стопанска година е на дата 05.11, като от дата 06.11 ответното дружество е в забава и съгласно чл.86, ал.1 ЗЗД дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забава, с който размер също следва да бъде намалена общо заявената сума.

Също така относно заявената претенция за сумата от 75 000 лв. за усвоена гаранция по договора с оглед системното неизпълнение в срок на плащане на наемната цена за всяка стоп.година от 2016 до 2020 Г. вкл., съгласно чл.10, ал.1 от договора при неизпълнение на кое да е задължение от страна на наемателя, наемодателят има право да задържи депозита за изпълнение на договора.В случая, депозитът е задържан поради виновно неизпълнение на задължението за плащане на наемната цена в срока по чл.4 от договора за всяка от годините 2016-2019 Г., поради което тази сума според „СИДП“ДП -

Шумен не подлежи на връщане и следва да се отхвърли искът на дружеството за нея от общо заявената 84 419.19 лв.

Съдът счита, че исканията на „СИДП“ ДП-Шумен в тази насока са неоснователни.

Както се посочи по-горе, банковата гаранция е едногодишна за неизпълнение за всяка една от съответните стопански години, начинаей от 23.10.2015 Г. до 23.10.2016 Г., съответно 23.10.2016 Г. - 23.10.2017 Г., 23.10.2017 Г. - 23.10.2018 Г., 23.10.2018 Г.-23.10.2019 Г. и 23.10.2019 Г. - 23.10.2020 Г.

На следващо място в искането от 16.10.2020 Г. за усвояване на банковата гаранция е посочено неизпълнение на задълженията по договора от 23.10.2015 Г. за главница в размер на 5 040 лв. с вкл.ДДС и неплатена главница в размер на 94 380 лв. с вкл.ДДС, които задължения не са изплатени от „Кристал 2005“ООД и това се явява неизпълнение на разпоредбата на чл.4, ал.4 от договора за наем.

Както се посочи по-горе, от страна на „Кристал 2005“ ООД е налице надплащане в посочените размери на дължимия по договора наем за 4-те стопански години преди стопанската 2019/2020 Г., а материалноправното възражение за прихващане е направено преди това (според св.Коджабашева още от 2017 Г., писмено искане на 31.08.2020 Г. съгласно представените по делото доказателства).

Въз основа на гореизложеното съдът счита, че следва на основание чл.79 ЗЗД във вр. с чл.120, ал.1, т.2 и ал.2, чл.43, ал.2 от Закона за горите (ЗГ) във вр. с чл.19, ал.2 от Закона за държавната собственост (ЗДС) във вр. с чл.13, ал.6 от ППЗДС във вр. с чл.230, ал.2, предл.2 ЗЗД ответника по НИ „СИДП“ДП-Шумен да бъде осъден да заплати на ищеца по НИ „Кристал 2005“ООД със седалище с.О., обл.П., по предявения от последния насрещен частичен иск сумата в частичен размер от 84 419.19 лв., като сумата е сбор от: 75 000 лв. - за заплащане на неправомерно усвоената банкова гаранция с реф.№ LG***/I/**, по изпратеното до обслужващата банка от страна на СИДП ДП-гр.Шумен писмо с № 4640/16.10.2020 Г., и част в размер на 9 419.19 лв., претендирана в резултат на неправомерно надплатена парична сума от страна на ищеца на ответника по НИ, като остатъчна част от надплатена сума за предходните 4 стопански години, ведно със законната

лихва върху главницата от 84 419.19 лв., считано от 05.02.2021 Г. (датата на предявяване на насрещната искова молба) до окончателното изплащане на сумата.

По отношение на предявения иск по чл.86 ЗЗД от ищеца по НИ „Кристал 2005“ООД срещу ответника по НИ „СИДП“ДП-Шумен съдът намира за установено следното.

С уведомление (покана за изпълнение) вх.реГ.№ 5636/15.12.2020 Г. от „Кристал 2005“ООД до „СИДП“ДП-Шумен на основание чл.55, ал.1 ЗЗД в срок 7 дни от получаване на същото е направено искане да бъде върната сумата от 16 505.62 лв. без ДДС или 19 807.95 лв. с ДДС от неправомерно надплатена сума за разликата от площите; неправомерно усвоената гаранция с реф.№LG***/I/*** в размер на 75 000 лв.

С оглед на чл.84, ал.2 от ЗЗД следва да се приеме, че „СИДП“ДП-Шумен е изпаднало в забава на 23.12.2020 Г. и обезщетението за забава в размер на законната лихва върху главницата от 75 000 лв. за периода от 23.12.2020 Г. до 04.02.2021 Г. включително е в размер на 916.74 лв. (банковата гаранция е усвоена на 23.10.2020 Г.).

Обезщетението за забава в размер на законната лихва върху главницата от 9 419.19 лв. за периода от 23.12.2020 Г. до 04.02.2021 Г. включително е в размер на 115.13 лв.

Ето защо следва да бъде осъден ответникът по НИ „СИДП“ДП-гр.Шумен да заплати на ищеца по НИ „Кристал 2005“ООД със седалище с.О., обл.П., на основание чл.86 ЗЗД по предявения насрещен частичен иск обезщетение за забава в размер на законната лихва в размер на 1 031.87 лв. за периода от 21.02.2020 Г. до 04.02.2021 Г. включително, като за разликата над 1 031.87 лв. до 7 859.91 лв., т.е. за сумата от 6 828.04 лв. за периода от 21.02.2020 Г. до 04.02.2021 Г. включително предявеният иск следва да се отхвърли като неоснователен.

При този изход на процеса следва да бъде осъдено „СИДП“ ДП-Шумен да заплати на „Кристал 2005“ООД разноски по делото в общ размер на 7 993.01 лв., тъй като в полза на „СИДП“ДП-Шумен на основание чл.78, ал.3 ГПК са дължими разноски от „Кристал 2005“ООД в размер на 448.15 лв. (съгласно приложения списък по чл.80 ГПК за направените разноски адвокатското възнаграждение е в размер на 569.34 лв. върху предявения насрещен иск по

чл.86 ЗЗД за сумата от 4 847.70 лв.).

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ КАТО НЕОСНОВАТЕЛНИ предявените от ищеца „Североизточно държавно предприятие“ДП-Шумен, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление гр.Ш., ул.“П., ***, срещу ответника „Кристал 2005“ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление с.О., обл.П., ***, иск с правно основание чл.79 ЗЗД във вр. с чл.232, ал.2 ЗЗД за заплащане на сума в размер на 24 420 лв. с начислен ДДС - главница, представляваща дължима, но неплатена към момента на предявяване на исковата молба, остатък от наемна вноска по договора, след извършеното прихващане от гаранцията за изпълнение на същия, ведно със законната лихва върху главницата от 24 420 лв., считано от датата на депозиране на исковата молба - 07.01.2021 Г. до окончателното изплащане на сумата, както и иск с правно основание чл.86 ЗЗД за заплащане на обща сума в размер на 13 706.14 лв., представляваща обезщетение в размер на законната лихва, разпределени, както следва:1.По фактура № *****/30.11.2018 Г. за периода от 11.12.2018 Г. до 09.05.2019 Г. в размер на 3 960 лв. законна лихва върху 95 040 лв.; за периода от 10.05.2019 Г. до 14.06.2019 Г. в размер на 820.40 лв., законна лихва върху 82 040 лв., представляваща остатък от главницата след извършено частично плащане на 09.05.2019 Г. в размер на 13 000 лв.; за периода от 15.06.2019 Г. до 18.09.2020 Г. в размер на 646.80 лв. законна лихва върху 5 040 лв. остатък от главницата след извършено частично плащане на 14.06.2019Г. в размер на 77 000 лв.; за периода от 19.09.2020 Г. до 23.10.2020 Г. в размер на 49 лв. законна лихва върху 5040 лв. след извършеното прихващане от банковата гаранция в размер на 5 040 лв. с вкл.ДДС; 2.По фактура № *****/30.12.2019 Г.: за периода от 31.12.2019 Г. до 13.02.2020 Г. в размер на 1 217.25 лв. законна лихва върху 97 380 лв. с вкл.ДДС; за периода от 14.02.2020 Г. до 23.10.2020 Г. в размер на 6 632.82 лв. законна лихва върху 94 380 лв. с вкл.ДДС, представляваща остатък от главницата след извършено частично плащане на 13.02.2020 Г. в размер на 3 000 лв.; за периода от 24.10.2020 Г. до 18.12.2020 Г. в размер на 379.87 лв. законна лихва върху 94 380 лв. с вкл.ДДС остатък от главницата след извършено прихващане от банковата гаранция в размер на 69 960 лв.

ОСЪЖДА на основание чл.79 ЗЗД във вр. с чл.120, ал.1, т.2 и ал.2, чл.43, ал.2 от Закона за горите (ЗГ) във вр. с чл.19, ал.2 от Закона за държавната собственост (ЗДС) във вр. с чл.13, ал.6 от ППЗДС във вр. с чл.230, ал.2, предл.2 ЗЗД ответника по НИ „Североизточно държавно предприятие“ДП-Шумен, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление гр.Ш., ул.“П., ***, да заплати на ищеца по НИ „Кристал 2005“ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление с.О., обл.П., ***, по предявения от последния насрещен частичен иск сумата в частичен размер от 84 419.19 лв., като сумата е сбор от: 75 000 лв. - за заплащане на неправомерно усвоената банкова гаранция с реф.№ LG***/I***, по изпратеното до обслужващата банка от страна на СИДП ДП-гр.Шумен писмо с № 4640/16.10.2020 Г., и част в размер на 9 419.19 лв., претендирана в резултат на неправомерно надплатена парична сума от страна на ищеца на ответника по НИ, като остатъчна част от надплатена сума за предходните 4 стопански години, ведно със законната лихва върху главницата от 84 419.19 лв., считано от 05.02.2021 Г. (датата на предявяване на насрещната искова молба) до окончателното изплащане на сумата.

ОСЪЖДА на основание чл.86 ЗЗД ответника по НИ „Североизточно държавно предприятие“ДП-Шумен, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление гр.Ш., ул.“П., ***, да заплати на ищеца по НИ „Кристал 2005“ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление с.О., обл.П., ***, по предявения от последния насрещен частичен иск, сумата от 1 031.87 лв., представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху размера на претендираната частична главница от 84 419.91 лв. с вкл.ДДС за периода от 21.02.2020 Г. до 04.02.2021 Г. включително, като за разликата над 1 031.87 лв. до 7 859.91 лв., т.е. за сумата от 6 828.04 лв. за периода от 21.02.2020 Г. до 04.02.2021 Г. включително ОТХВЪРЛЯ ПРЕДЯВЕНИЯ ИСК КАТО НЕОСНОВАТЕЛЕН.

ОСЪЖДА „Североизточно държавно предприятие“ДП-Шумен, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление гр.Ш., ул.“П., ***, да заплати на „Кристал 2005“ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление с.О., обл.П., ***, разноски по делото в общ размер на 7 993.01 лв.

Решението подлежи на обжалване пред Апелативен съд - Велико Търново в двуседмичен срок от получаването му от страните чрез връчване на препис

ОТ СЪЩОТО.

Съдия при Окръжен съд – Плевен: _____