

РЕШЕНИЕ

№ 206

гр. Тутракан, 10.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ТУТРАКАН в публично заседание на четиринадесети юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Георги М. Георгиев

при участието на секретаря Заниела Л. Василева
като разгледа докладваното от Георги М. Георгиев Гражданско дело № 20213430100217 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 143 и сл. от ГПК.

1. **Предявени са кумулативно обективно съединени искове по чл. 232, ал. 2 и чл. 86, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД и чл. 8, ал. 1 от ЗАЗ от страна на ищеца Л. А. Д., упълномощил съгласно представено към исковата молба Пълномощно към Договор за правна защита и съдействие адв. К. Д. – Адвокатска Колегия Р. (л. 13), за осъждането на ответника да му заплати:**

1. **наемно възнаграждение** (главница) по чл. 232, ал. 2 от ЗЗД по Договор за наем на земеделска земя № 65 - 20 от 14.03.2019 г., за периода: 01.10.2019 г. - 30.09.2020 г. (вкл.), възлизащо на **21 330,09 лв.**;
2. **мораторна лихва** върху главницата за периода: 01.10.2020 г. - 05.05.2021 г., която лихва възлиза на **1 285,73 лв.**;
3. **законната лихва** върху главницата от предявяването на иска (10.05.2021 г.) до датата на окончателното плащане;
4. **арендно възнаграждение** по чл. 8, ал. 1 от ЗАЗ по Анекс № 1-19/11.07.2018 г. към Договори за аренда на земеделски земи, вписани в СВ - гр. Тутракан под. № 3699/06.11.2012 г. и № 3698/06.11.2012 г. (за описаните в анекса имоти), за периода: 01.10.2019 г. - 30.09.2020 г. (вкл.) - уточнено в проведеното на 14.07.2022 г. открито съдебно заседание (л. 73), възлизащо на **1 965,78 лв.**; ведно със **законната лихва** върху сумата от предявяването на иска (10.05.2021 г.) до датата на окончателното плащане;
5. **арендно възнаграждение** по чл. 8, ал. 1 от ЗАЗ по Анекс № 2-19 към Договор за аренда на земеделски земи, вписан в СВ - гр. Тутракан под. № 3816/12.11.2012 г. (за описаните в анекса имоти), за периода: 01.10.2019 г. - 30.09.2020 г. (вкл.) -

уточнено в проведеното на 14.07.2022 г. открито съдебно заседание (л. 73), възлизащо на **324 лв.**; ведно със **законната лихва** върху сумата от предявяването на иска (10.05.2021 г.) до датата на окончателното плащане;

6. **арендно възнаграждение** по чл. 8, ал. 1 от ЗАЗ по Анекс № 3-19 към Договор за аренда на земеделски, вписан в СВ - гр. Тутракан под. № 3159/05.11.2015 г. (за описаните в анекса имоти), за периода: 01.10.2019 г. - 30.09.2020 г. (вкл.) - уточнено в проведеното на 14.07.2022 г. открито съдебно заседание (л. 73), възлизащо на **412,56 лв.**; ведно със **законната лихва** върху сумата от предявяването на иска (10.05.2021 г.) до датата на окончателното плащане.
7. Твърди се, че на 14.03.2019 г. страните сключили договор за наем на земеделски земи № 65-20, находящи се в землището на с. Пожарево, с. Варненци общ.Тутракан, обл. Силистра с обща площ от 237,001 дка, като 226.447 дка, находяща се в землището на с. Пожарево, а 10,254 дка находящи се в землището на с. Варненци. Наемателя се задължил да заплаща по 90 лв. на декар за стопанската 2019/2020 г., не по-късно от 01.10.2020 г. До настоящия момент нямало плащане по договора.
8. Твърди се, че на 11.07.2018 г. страните сключили анекс към договор за аренда на земеделски земи № 1-19 находящи се в землището на с. Варненци. Договорили се за земите с обща площ от 21,842 дка, да изменят арендното плащане по договор за аренда с вх. № 3699 от 06.11.2012 г., том 4 и вх. № 3698 от 06.11.2012 г., том 4 по описа на службата по вписванията гр. Тутракан. Арендното плащане станало по 90 лв. на декар за периода 2018/2022 г. Неплатените задължения по анекс към договор за аренда на земеделски земи № 1-19, били на стойност 1 965,78 лв. за периода: 01.10.2019 г. - 30.09.2020 г.
9. Твърди се, че на 11.07.2018 г. страните сключили анекс към договор за аренда на земеделски земи № 2-19, находящи се в землището на с. Търновци. Договорили се за земите с обща площ от 3,600 дка, да изменят арендното плащане по договор за аренда с вх. № 3816 от 12.11.2012 г., том 4 по описа на службата по вписванията гр. Тутракан. Арендното плащане станало по 90 лв. на декар за периода 2018/2020 г. Неплатените задължения по анекс към договор за аренда на земеделски земи № 2-19, са на стойност 324 лв. за периода: 01.10.2019 г. - 30.09.2020 г.
10. Твърди се, че на 18.07.2018 г. страните сключили анекс към договор за аренда на земеделски земи № 3-19 находящи се в землището на с. Пожарево. Договорили се за земите с обща площ от 4,584 дка, да изменят арендното плащане по договор за аренда с вх. № 3159 от 05.11.2015 г., том 3 по описа на Служба по вписванията - гр. Тутракан. Арендното плащане станало по 90 лв. на декар за периода 2018/2020 г. Неплатените задължения по анекс към договор за аренда на земеделски земи № 3-19, били на стойност 412,56 лв. за периода: 01.10.2019 г. - 30.09.2020 г.

От фактическа страна

-

Съдът, като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

2. На **14.03.2019 г.** между ищеца, в качеството му на наемодател и ответника, в качеството му на наемател, е сключен Договор за наем на земеделска земя № 65 - 20 (л. 4).
3. На **06.11.2012 г.** между Т. Р., в качеството □ на арендодател и ответника, в качеството му на арендатор, е сключен Договор за аренда на земеделски земи, вписани в СВ - гр. Тутракан под. № 3698/06.11.2012 г. (л. 8).
4. На **същата дата** между Т. Р., Й. Т. и Н. К., в качеството им на арендодатели и ответника, в качеството му на арендатор, е сключен Договор за аренда на земеделски земи, вписани в СВ - гр. Тутракан под. № 3699/06.11.2012 г. (л. 7)
5. На **12.11.2012 г.** между С. Н., в качеството □ на арендодател и ответника, в качеството му на арендатор, е сключен Договор за аренда на земеделски земи, вписани в СВ - гр. Тутракан под. № 3816/12.11.2012 г. (л. 10).
6. На **05.11.2015 г.** между М. Д., в качеството □ на арендодател и ответника, в качеството му на арендатор, е сключен Договор за аренда на земеделски земи, вписани в СВ - гр. Тутракан под. № 3159/05.11.2015 г. (л. 12).
7. На **11.07.2018 г.** между ищеца, в качеството му на арендодател и ответника, в качеството му на арендатор, е сключен Анекс № 1-19 към Договори за аренда на земеделски земи вписани в СВ - гр. Тутракан под. № 3699/06.11.2012 г. и № 3698/06.11.2012 г., относно промяна на арендното възнаграждение за част от арендованите имоти, находящи се в с. Варненци (л. 6).
8. На **същата дата** между ищеца, в качеството му на арендодател и ответника, в качеството му на арендатор, е сключен Анекс № 2-19 към Договор за аренда на земеделски земи, вписан в СВ - гр. Тутракан под. № 3816/12.11.2012 г., относно промяна на арендното възнаграждение на 1 арендован имот, находящ се в с. Търновци (л. 9).
9. На **18.07.2018 г.** между ищеца, в качеството му на арендодател и ответника, в качеството му на арендатор, е сключен Анекс № 3-19 към Договор за аренда на земеделски земи вписани в СВ - гр. Тутракан под. № 3159/05.11.2015 г., относно промяна на арендното възнаграждение за 1 арендован имоти, находящи се в с. Пожарево (л. 11).

От правна страна

От така установената фактическа обстановка съдът достигна до следните правни изводи:

1. По допустимостта

-

10. Съдът намира, че исковете са заведени между надлежни страни, при наличието на правен интерес, поради което спорът следва да бъде разгледан по същество.

2. Относно възраженията за наличието на форсмажорни обстоятелства и унищожаването на договорите като сключени поради крайна нужда

-

11. По делото е безспорно установено, че между страните е сключен процесният договор за наем. По отношение на договорите за аренда между страните не се спори, че същите са сключени между трети лица и ответника, като след закупуването на имотите ищецът е встъпил в правоотношението и сключил процесните анекси.
12. От страна на ответника не са ангажирани никакви доказателства за наличието на форсмажорни обстоятелства, възпрепятстващи изпълнението на договорите. С декларацията за предоставяне на минимална помощ *de minimis* се заявяват изгодни за ответника факти, които нямат доказателствена стойност (л. 37).
13. Съгласно чл. 297 от ТЗ търговска сделка, сключена между търговци, не може да се унищожават поради крайна нужда и явно неизгодни условия.

3. Относно изискуемостта

-

14. От страна на ответника не спори факта, че наетите имоти са му предадени от наемодателя, поради което на осн. чл. чл. 232, ал. 2 от ЗЗД е възникнало задължението на наемателя за заплащането на договорената наемна цена.
15. От страна на ответника не спори и факта, че арендованите имоти са му предадени от арендаторите, поради което на осн. чл. чл. чл. 8, ал. 1 от ЗАЗ от ЗЗД е възникнало задължението на наемателя за заплащането на договорените арендни възнаграждения.
16. В тази връзка се налагат следните изводи относно изпълнението на задълженията на ответника по договорите:

17. **По Договор за наем на земеделска земя № 65 - 20 от 14.03.2019 г.**

11. Съгл. чл. 3, ал. 2 от договора наемното плащане (237,091 дка*90 лв. = 21 338,19 лв.) се дължи в края на стопанската година, но не по-късно от 01.10.2020 г. По делото не са установени извършени от ищеца плащания, поради което искът следва да бъде уважен до пълния претендиран размер - 21 330,09 лв.
12. На осн. чл. 86, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД ответникът дължи обезщетение за забава върху сумата за претендирания период: 01.10.2020 г. - 05.05.2021 г., което

правилно е изчислено на 1 285,73 лв.

18. По Анекс № 1-19 към Договори за аренда на земеделски земи вписани в СВ - гр. Тутракан под. № 3699/06.11.2012 г. и № 3698/06.11.2012 г.

1. Съгл. чл. 7 от договорите за аренда плащането се дължи след приключването на стопанската година до 31.12. на съответната календарна година. За стопанската 2019/2020 г. съответно възнаграждението се дължи на 31.12.2020 г. С горепосочения анекс арендното възнаграждение за упоменатите в анекса имоти е променено на 90 лв./дка. Следователно дължимото възнаграждение възлиза на $21,842 \text{ дка} * 90 \text{ лв./дка} = 1\,965,78 \text{ лв.}$ По делото са установени извършени от ищеца плащания, поради което искът следва да бъде уважен до пълния претендиран размер - 1 965,78 лв.
2. На осн. чл. 86, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД ответникът дължи обезщетение за забава върху сумата за претендирания период.

19. По Анекс № 2-19 към Договор за аренда на земеделски земи, вписан в СВ - гр. Тутракан под. № 3816/12.11.2012 г.

1. Съгл. чл. 7 от договорът за аренда плащането се дължи след приключването на стопанската година до 30.10. на съответната календарна година. За стопанската 2019/2020 г. съответно възнаграждението се дължи на 30.10.2020 г. С горепосочения анекс арендното възнаграждение за упоменатият в анекса имот е променено на 90 лв./дка. Следователно дължимото възнаграждение възлиза на $3,600 \text{ дка} * 90 \text{ лв./дка} = 324 \text{ лв.}$ По делото са установени извършени от ищеца плащания, поради което искът следва да бъде уважен до пълния претендиран размер - 324 лв.
2. На осн. чл. 86, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД ответникът дължи обезщетение за забава върху сумата за претендирания период.

20. По Анекс № 3-19 към Договор за аренда на земеделски земи, вписан в СВ - гр. Тутракан под. № 3159/05.11.2015 г.

1. Съгл. чл. 7 от договорът за аренда плащането се дължи след приключването на стопанската година до 31.12. на съответната календарна година. За стопанската 2019/2020 г. съответно възнаграждението се дължи на 31.12.2020 г. С горепосочения анекс арендното възнаграждение за упоменатите в анекса имоти е променено на 90 лв./дка. Следователно дължимото възнаграждение възлиза на $4,584 \text{ дка} * 90 \text{ лв./дка} = 412,56 \text{ лв.}$ По делото са установени извършени от ищеца плащания, поради което искът следва да бъде уважен до пълния претендиран размер - 412,56 лв.
2. На осн. чл. 86, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД ответникът дължи обезщетение за забава върху сумата за претендирания период.

Разноски

-

21. На осн. чл. 78, ал. 1 от ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати част от направените от ищеца разноски, включително и тези за обезпечаването на иска (т. 5 от *Тълкувателно решение № 6/2012 на ВКС, ОСГТК*).
22. С оглед направеното от страна на ответника възражение за прекомерност по чл. 78, ал. 5 от ГПК направените от страна на ищеца разноски за заплатени възнаграждения следва да се отбележи, че минималното възнаграждение, предвидено в Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, както следва:
3. за обезпечителното производство - 909,77 лв. (съгл. чл. 7, ал. 7 от Наредба № 1)
 4. за исковото производство - на 2 457,51 лв. (за пет иска - съгл. чл. 7, ал. 2, във вр. с. чл. 2, ал. 5 от Наредба № 1).
 5. Ищецът е претендирал по ниски суми, с оглед на което възражението се явява неоснователно.
23. При това положение на ищеца следва да бъдат присъдени направените разноски в размер на 3 595,26 лв.
24. Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА ответника „Г. К.” ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: *****, да заплати на ищеца Л. А. Д., с ЕГН *****,

1.

1. **наемно възнаграждение** (главница) по Договор за наем на земеделска земя № 65-20 от 14.03.2019 г., за периода: 01.10.2019 г. - 30.09.2020 г. (вкл.), възлизащо на **21 330,09 лв.** (двадесет и една хиляди триста и тридесет лева и девет стотинки); **мораторна лихва** върху главницата за периода: 01.10.2020 г. - 05.05.2021 г., възлизаща на **1 285,73 лв.** (хиляда двеста осемдесет и пет лева и седемдесет и три стотинки); **законната лихва** върху главницата от предявяването на иска (10.05.2021 г.) до датата на окончателното плащане;
2. **арендно възнаграждение** по Анекс № 1-19/11.07.2018 г. към Договори за аренда на земеделски земи, вписани в СВ - гр. Тутракан под. № 3699/06.11.2012 г. и № 3698/06.11.2012 г. (за описаните в анекса имоти), за периода: 01.10.2019 г. - 30.09.2020 г. (вкл.), възлизащо на **1 965,78 лв.** (хиляда деветстотин шестдесет и пет лева и седемдесет и осем стотинки); ведно със **законната лихва** върху сумата от предявяването на иска (10.05.2021 г.) до датата на окончателното плащане;
3. **арендно възнаграждение** по Анекс № 2-19/11.07.2018 г. към Договор за аренда на земеделски земи, вписан в СВ - гр. Тутракан под. № 3816/12.11.2012 г. (за описаните в анекса имоти), за периода: 01.10.2019 г. - 30.09.2020 г. (вкл.),

възлизащо на **324 лв.** (триста двадесет и четири лева); ведно със **законната лихва** върху сумата от предявяването на иска (10.05.2021 г.) до датата на окончателното плащане;

4. **арендно възнаграждение** по Анекс № 3-19/18.07.2018 г. към Договор за аренда на земеделски, вписан в СВ - гр. Тутракан под. № 3159/05.11.2015 г. (за описаните в анекса имоти), за периода: 01.10.2019 г. - 30.09.2020 г. (вкл.), възлизащо на **412,56 лв.** (четирисотин и дванадесет лева и петдесет и шест стотинки); ведно със **законната лихва** върху сумата от предявяването на иска (10.05.2021 г.) до датата на окончателното плащане.

ОСЪЖДА ответника „Г. К.” ЕООД, с ЕИК ****, да заплати на **ищеца** Л. А. Д., с ЕГН ***** направените по делото **разноски** съобразно уважената част от исковите в размер на **3 595,26 лв.** (три хиляди петстотин деветдесет и пет лева и двадесет и шест стотинки).

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му пред Окръжен съд – гр. Силистра. Решението в частта на разноските може да бъде изменено или допълнено от настоящият съд по молба на страна, подадена в същият срок.

Съдия при Районен съд – Тутракан: _____