

РЕШЕНИЕ

№ 29

гр. Плевен, 25.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛЕВЕН, I ВЪЗ. ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на единадесети януари през две хиляди двадесет и
четвърта година в следния състав:

Председател: СТЕФАН АС. ДАНЧЕВ

Членове: ТАТЯНА Г. БЕТОВА
СВЕТЛА Й. ДИМИТРОВА-
КОВАЧЕВА

при участието на секретаря ЦВЕТОМИР ОЛ. ЦЕНКОВ
като разглежда докладваното от ТАТЯНА Г. БЕТОВА Въззивно гражданско
дело № 20234400500757 по описа за 2023 година

Производство по чл.258 и сл. от ГПК.

С решение № 1092 от 24.07.2023 година, постановено по гр.дело № 1945/2023 година Плевенски РС е отхвърлил иск с правно основание чл.234, ал. 3 от ЗЗД, предявен от „Сортови семена – ****“ АД, ЕИК 104095064, със седалище и адрес на управление с.***, Община Свищов, Област Велико Търново, представлявано от изп.директор С. И. Д. против „Агробилд 2017“ ЕООД, ЕИК 204166911, със седалище и адрес на управление гр. Плевен, ул.***, представлявано от управителя Я. А. К., като неоснователен. Присъдил е разноси в полза на ответника в размер на 1500лв. за адвокатско възнаграждение.

Срещу така постановеното решение е подадена въззивна жалба от ищеца „Сортови семена – ****“ АД, ЕИК 104095064, със седалище и адрес на управление с.***, Община Свищов, Област Велико Търново, представлявано от изп.директор С. И. Д., чрез пълномощника му адв.Г. Г. от ПЛАК.В жалбата

се правят оплаквания, че постановеното решение е неправилно и незаконосъобразно. Съображенията за това са изложени по подробно в жалбата. Въззивникът моли съда да отмени решението на Плевенски РС и да постанови друго, по съществото на спора, с което да уважи предявения иск.

Ответникът по жалбата „Агробилд 2017“ ЕООД, ЕИК 204166911, със седалище и адрес на управление гр. Плевен, ул.***, представлявано от управителя Я. А. К., чрез процесуалния си представител адвокат Н. Д. от ПлАК, е взел становище, че жалбата е неоснователна, а решението на първоинстанционния съд, като правилно и законосъобразно следва да бъде потвърдено, по съображенията в писмения отговор/на л.17 и сл./

Въззивният съд, като обсъди оплакванията изложени в жалбата, взе предвид направените от страните доводи, прецени събраните пред първата инстанция доказателства, съобрази изискванията на закона, приема за установено следното:

Жалбата са подадена в срок и е процесуално допустима, а разгледана по същество се явява и основателна. Първоинстанционният съд е бил сезиран с осъдителен иск за заплащане на сумата 4623,75лв. за пренаети 92,475 декара за стопанската 2019/2020г., по договор от 25.06.2019г. за преотдаване на земеделски земи за обработване, находящи се в землището на с. ***, община Пордим, област Плевен, както и за заплащане на същата сума за стопанската 2020/2021г. по договор от 25.06.2020г. за преотдаване на същите земеделски земи за обработване. Обективно съединен с тези искове е са и иск за заплащане на сумата 9150лв. за пренаети 183 декара за стопанската 2019/2020г., по договор от 25.06.2019г. за преотдаване на земеделски земи за обработване, находящи се в землището на с. ***, община Пордим, област Плевен, както и за заплащане на същата сума за стопанската 2020/2021г. по договор от 25.06.2020г. за преотдаване на същите земеделски земи за обработване. Сумите са претендирани ведно със законната лихва, считано от датата на подаване исковата молба до окончателното им изплащане. Претенцията се основава на твърдението, че ищецът е придобил собствеността на описаните в исковата молба земеделски земи, за които е имало сключени договори за аренда от съответните арендодатели-негови праводатели с арендатора „АГРОБИЛД 2007“ЕООД. Същевременно земите са били преотдадени от „АГРОБИЛД 2007“ЕООД. под наем на трето лице –

ответника „АГРОБИЛД 2017“ЕООД с посочените по-горе договори, като ищецът като арендодател не е получил арендно плащане за посочените стопански години. Поради това, по силата на пряк иск – този по чл.234, ал.3 ЗЗД претендира исковите суми пряко от пренаемателя, като претенцията му е за 50лв./дка арендно плащане.

В срока по чл. 131 от ГПК е депозиран отговор на исковата молба, в който е възразено, че Законът за арендата в земеделието е специален закон уреждащ отношенията по повод ползването на земеделските земи. Специалната законова уредба изключва приложението на общите правила, в случая разпоредбите на Закона за задълженията и договорите, в частта им относно уредбата на договора за наем на недвижими и движими вещи. Съгласно параграф 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за арендата в земеделието разпоредбите на общото гражданско законодателство се прилагат само за неуредените изрично в специалния закон въпроси. А според ответника, случая не е такъв, тъй като е налице изрична законова уредба относно отношенията между арендатора и арендодателя в хипотезата на праарендуване/пренаемане/ на земята, предмет на договора за аренда - чл.11 ал.1 и ал.2 от Закона за арендата в земеделието.

Пред първоинстанционният съд е било безспорно и в настоящата инстанция също, че ищецът притежава активна легитимация за завеждане на иска за заплащане на договореното от арендодателите, от които е придобил право на собственост върху описаните в исковата молба земеделски земи от 92.475дка находящи се в землището на с. *** и от 183 дка – в землището на с. ***, двете Плевенска област. Няма спор, че е встъпил в правата им по съответните договори за аренда, сключени с „АГРОБИЛД 2007“ЕООД, както и че не е получавал арендно плащане по тях за спорните стопанска година 2019/2020 и стопанска година 2020/2021 от арендатора. Не се спори и по това, че „АГРОБИЛД 2007“ЕООД е сключил договорите от 25.06.2019г. и 25.06.2020г. посочени в исковата молба, с които е отдал под наем на „АГРОБИЛД 2017“ЕООД за въпросните стопански години описаните в исковата молба земеделски имоти-собственост на ищеца „Сортови семена-***“АД, като не се твърди и не е доказвано да е заплатил договорения наем за същите.

Спора е относно пасивната легитимация – арендатора или

пренаемателя дължат арендното плащане. Основателността на иска е обусловена от това могат ли правните твърдения на ищеца да обосноват извод за наличие на право по чл.234, ал.3 ЗЗД и за наличие на неудовлетворено притезание спрямо ответника.

За да се произнесе по спорните въпроси съдът взе предвид следното : Договорите за аренда по чл.2 от Закона за арендата в земеделието, са сключени с предишните собственици/съсобственици на процесните имоти, преди правото на собственост върху същите да бъде придобито от ищеца. Договори за аренда са приложени към исковата молба, като няма спор, че не са прекратявани и са действащи. Страни по тези облигационни отношения, произтичащи от договора за аренда, са ищцовото дружество „Сортови семена – ***“ АД, като арендодател, в качеството си на приобретател на правото на собственост (купувач) на процесните имоти, заместващ на основание чл.17 ал.2 от Закона за арендата в земеделието (ЗАрЗ) първоначалния арендодател, и от друга страна лицето арендатор на земите «Агробилд 2007» ЕООД, с ЕИК 114676089. Не се спори, че падежа на задълженията за заплащане на арендната цена за стопанските 2019/2020г. и за 2020/2021г. е настъпил, а такова не е извършено от арендатора. Видно от приложените в делото договори сключени между «Агробилд 2007» и ответника ЕООД «Агробилд 2017» ЕООД, те са договори за наем на земеделска земя, а не за аренда, респ. за пренаемане, а не за преарендуване. Предмет на договорите е възмездно предоставяне на ползване на земеделска земя, като неправилни са изводите на районния съд, че те следва да се квалифицират като такива за аренда, въпреки изричното посочване, че са сключени между наемодател и наемател. Съобразно разрешението дадено с Тълкувателно решение № 2/2015 г. от 20.07.2017 г. на ОСГТК, ВКС, земеделската земя може да бъде предмет на договор за наем, а наличието на специална законова регламентация относно реда и начина за отдаване за възмездно ползване на обектите посочени в чл.1 от ЗАЗ, не го прави недействителен. Нещо повече - прието е, че сключеният не в предвидената в ЗАЗ форма договор за възмездно ползване на земеделска земя се конвертира в договор за наем, ако са налице предпоставките за конверсията. С оглед на тези разрешения, следва да се приеме, че договорите за наем са сключени в писмена форма/без нотариална заверка на подписите и не са били вписвани, съобразно изискванията за форма по чл.3 от ЗАЗ, сключени са за срок една стопанска години и правната им природа на

договори за наем не следва да буди съмнение. Страните имат пълна свобода за договаряне и както е прието в цитираното тълкувателно решение не са обвързани от наличието на специална законова регламентация по ЗАЗ.

Поради това и въззивната инстанция намира, че за въпросните договори за наем, с които земята е била пренаета, са приложими разпоредбите на ЗЗД, доколкото в ЗАЗ не е уреден специалния /пряк/ иск като този по чл.234, ал.3 от ЗЗД.

По силата на цитираната правна норма наемодателя има правото на пряк иск срещу пренаемателя на имота за своето вземане за наем, т.е. от наема дължим от пренаемателя на неговия наемодател. По силата на същата разпоредба, пренаемателят дължи на наемодателя наема, който той дължи при завеждане на иска, без да може да противопостави плащанията, които е направил преждевременно, но такива възражения в случая липсват. В чл.10 от процесните договори за аренда е предвидена възможност отдадените под аренда земеделски земи да бъдат пренаемани. Прекият иск на наемодателя/арендодателя в такива случаи, при които арендаторът е пренаел земята с договор за наем с трето лице, по силата на закона, за пренаемателя възниква задължение към наемодателя/арендодателя, въпреки липсата на договорна обвързаност между тях, за заплащане на наемната цена. В настоящата хипотеза, съгласно чл.5 от приложените в делото договори за аренда на земеделска земя, размерът на дължимата арендна вноска за един декар е 30лв. годишно, като няма данни за увеличаване на вземането на ищеца за рента до претендирания размер 50лв. на два годишно. Срокът за плащане е 90 дни след изтичане на стопанска година, която изтича на 01.10 на следващата календарна година, съгласно чл.6 от договора за аренда. Рентното плащане, както и наема са сходни като престации за възмездното ползването на земята, уговорени са на декар от нея и на годишна база, поради което съдът приема, че няма пречка да се приложи чл.234, ал.3 от ЗЗД и в случаите, които първият от договорите е за аренда, а не за наем.

След извършване на аритметично действие спрямо предоставената под наем земя с обща площ за землището на с.*** в размер на 92.475дка дължимият наем/съпоставимо с арендното плащане/ възлиза на 2774лв. за стопанска година 2019/2020, както и 2774лв. за стопанска година 2020/2021, като всеки от отделните иски за пренаети земи с договори от 25.06.2019г. и

25.06.2020г./, следва да бъдат уважени в посочения размер, а за разликата до 4623.75 - отхвърлени като неоснователни. За предоставената под наем земя с обща площ за землището на с.*** в размер на 183дка дължимият наем/съпоставимо с арендното плащане/ възлиза на 5490лв. за стопанска година 2019/2020, както 5490лв. за стопанска година 2020/2021, като всеки от отделните искове/за пренаети земи с договори от 25.06.2019г. и 25.06.2020г./, следва да бъдат уважени в посочения размер, а за разликата до 9150лв - отхвърлени като неоснователни. Сумите се дължат ведно със законната лихва от завеждане на делото на – 10.04.2023г.

Поради изложеното, следва да бъде отменено обжалваното решение, в частта му, с която са отхвърлени исковете по чл.234, ал.3 от ЗЗД до размера 2774лв. досежно земите в с.*** за двете стопански години и до размера 5490лв. досежно земите в с.*** за двете стопански години и в частта за разносните, като бъде постановено друго по същество за уважаването им в посочените размери. В останалата част, с която исковете са отхвърлени за разликата над 2774лв. до 4623.75лв. досежно земите в с.*** за двете стопански години и над размера 5490лв. до 9150лв. досежно земите в с.*** за двете стопански години, решението на РС – Плевен следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на спора от направените общо 5953лв. ищецът има право на разноси за двете съдебни инстанции в размер на 3571.69лева, съобразно уважената част от исковите му претенции, като съдът приема за неоснователно възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение, с оглед фактическата сложност на делото. Ответникът за направени общо разноси за двете инстанции в размер на 1500лв. за адвокатско възнаграждение, има право съобразно отхвърлената част от исковите претенции на разноси в размер на 600.02лв. или по компенсация остава да дължи на ищеца сумата 2971.67лв. за разноси.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ на основание чл.271 ал.1 от ГПК решение № 1092 на Плевенски районен съд, постановено на 24.07.2023 година по гр.дело № 1945/2023 година в частта, с която са отхвърлени исковете по чл.234, ал.3 от ЗЗД до размера 2774лв. досежно земите в с.*** за двете стопански години и до размера 5490лв. досежно земите в с.*** за двете стопански години, както и в частта за разносните, като вместо него **ПОСТАНОВЯВА**:

ОСЪЖДА на основание чл.234, ал.3 от ЗЗД "АГРОБИЛД 2017" ЕООД, ЕИК 204166911, със седалище и адрес на управление в гр. Плевен, ул.***, представлявано от Я. А. К. **да заплати на "СОРТОВИ СЕМЕНА - ВАРДИМ" АД**, ЕИК 104095064, със седалище и адрес на управление село ***, община Свищов, област Велико Търново, представлявано от изпълнителния директор С. И. Д. **сумата 2774лв.**, представляваща арендно плащане за стопанска година 2019/2020 по Договори за аренда на земеделска земя, намираща се в землището на с.***, с обща площ от 92.475дка, преотдадена с договор за наем от 25.06.2019г./описана подробно в исковата молба/, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на иска на 10.04.2023г. до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА, на основание чл.234, ал.3 от ЗЗД "АГРОБИЛД 2017" ЕООД, ЕИК 204166911, със седалище и адрес на управление в гр. Плевен, ул.***, представлявано от Я. А. К. **да заплати на "СОРТОВИ СЕМЕНА - ВАРДИМ" АД**, ЕИК 104095064, със седалище и адрес на управление село ***, община Свищов, област Велико Търново, представлявано от изпълнителния директор С. И. Д. **сумата 2774лв.**, представляваща арендно плащане за стопанска година 2020/2021 по Договори за аренда на земеделска земя, намираща се в землището на с.***, с обща площ от 92.475дка, преотдадена с договор за наем от 25.06.2020г./описана подробно в исковата молба/, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на иска на 10.04.2023г. до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА на основание чл.234, ал.3 от ЗЗД "АГРОБИЛД 2017" ЕООД, ЕИК 204166911, със седалище и адрес на управление в гр. Плевен, ул.***, представлявано от Я. А. К. **да заплати на "СОРТОВИ СЕМЕНА - ВАРДИМ" АД**, ЕИК 104095064, със седалище и адрес на управление село ***, община Свищов, област Велико Търново, представлявано от изпълнителния директор С. И. Д. **сумата 5490лв.**, представляваща арендно

плащане за стопанска година 2019/2020 по Договори за аренда на земеделска земя, намираща се в землището на с.***, с обща площ от 183дка, преотдадена с договор за наем от 25.06.2019г./описана подробно в исковата молба/, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на иска на 10.04.2023г. до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА на основание чл.234, ал.3 от ЗЗД "АГРОБИЛД 2017" ЕООД, ЕИК 204166911, със седалище и адрес на управление в гр. Плевен, ул.***, представлявано от Я. А. К. да заплати на "СОРТОВИ СЕМЕНА - ВАРДИМ" АД, ЕИК 104095064, със седалище и адрес на управление село ***, община Свищов, област Велико Търново, представлявано от изпълнителния директор С. И. Д. сумата **5490лв.**, представляваща арендно плащане за стопанска година 2020/2021 по Договори за аренда на земеделска земя, намираща се в землището на с.***, с обща площ от 183дка, преотдадена с договор за наем от 25.06.2020г./описана подробно в исковата молба/, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на иска на 10.04.2023г. до окончателното ѝ изплащане.

ПОТВЪРЖДАВА решението в останалата му част, с която исковете са отхвърлени за разликата над 2774лв. до 4623.75лв. досежно земите в с.*** за двете стопански години/2019/2020 и 2020/2021/ и над размера 5490лв. до 9150лв. досежно земите в с.*** за двете стопански години/2019/2020 и 2020/2021/.

ОСЪЖДА "АГРОБИЛД 2017" ЕООД, ЕИК 204166911, със седалище и адрес на управление в гр. Плевен, ул.***, представлявано от Я. А. К. да заплати на "СОРТОВИ СЕМЕНА - ВАРДИМ" АД, ЕИК 104095064, със седалище и адрес на управление село ***, община Свищов, област Велико Търново, представлявано от изпълнителния директор С. И. Д. сумата **2971.67лв.** за разноски по делото за двете съдебни инстанции.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____