

РЕШЕНИЕ

№ 276

гр. Бургас, 21.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на двадесет и пети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: П.а К. Георгиева Върбанова
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова
като разгледа докладваното от Кристиян Ант. Попов Въззивно гражданско дело № 20222100501981 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК. Образувано е по въззивна жалба подадена от „С.И.Г.“ ООД с ЕИК *****, представлявано от управителя С.И.С. чрез главен юрисконсулт Е.Х., срещу Решение № 2223/13.10.2022г. по гр.д. № 2027/2022 по описа на РС Бургас, с което са отхвърлени обективно кумулативно предявени искиове с правна квалификация чл. 422, ал.1 ГПК вр. с чл. 232, ал. 2 ЗЗД и чл. 86 ЗЗД, предявени от „С.И.Г.“ ООД, ЕИК: *****, срещу „АГРО ПРОДУКТ“ ООД, ЕИК: *****, за приемане за установено, че ответникът дължи на кредитора сумата от 920,17 лв. (деветстотин и двадесет лв. и седемнадесет ст.), представляваща неплатен остатък от наемна цена за ползване на земеделски заеми за стопанската 2019/2020 г., дължима по сключено между страните споразумение и договор за аренда от 28.06.2019г., сумата от 129,09 лв. (сто двадесет и девет лв. и девет ст.) – лихва за забава, дължима върху главницата за периода 01.10.2020 г. – 17.02.2022 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от 23.02.2022 г. до окончателното ѝ изплащане, за което е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по ч.гр.д. № 1082/2022 г. на БРС. Със същото решение разноските са присъдени в полза на ответника.

Жалбоподателят излага съображения за неправилност на обжалваното решение. Твърди, че първоинстанционния съд е смесил институтите на договор за наем и договор за аренда. Твърди, че е налице споразумение по силата на което ответника е уведомен за промяната на страната страната по

договора настъпила в следствие на продажбата на недвижимия имот, като била включена и уговорка за промяна на начина на плащането, която не била съобразена в обжалваното решение. Изводите на първоинстанционния съд не били правилни, поради неправилно прилагане на специалния закон – ЗАЗ, като се твърди, че отношенията следвало да се уредят по общата уредба за договор за наем по ЗЗД. Твърди се, че са представени писмени документи, доказващи, че самият наемател е признал изменението на договора в частта за плащането, тъй като е направил плащане на наемната цена, но не в размера, определен в Уведомлението, а по 35 лв. на дка или 2 148,13 лв. Моли за отмяна на обжалваното решение и уважаване на исквете. Претендират се разноските за двете съдебни инстанции.

В срок е подаден отговор на въззивната жалба от „АГРО ПРОДУКТ“ ООД, който я оспорва като неоснователна. Твърди, че въпреки някои неточности в съдебното решение, определящите мотиви за постановяване на съдебния акт, както и крайните изводи на съда, обосноваващи отхвърлителния диспозитив, са правилни. Без значение бил въпросът дали сключеният от страните договор е за наем или за аренда. Аргументирана е тезата, че по делото е доказано, че дължимият наем е изплатен изцяло на дружеството въззивник. Твърди, че евентуалното получаване на уведомление не следва да бъде отъждествено с волеизявление за изменение на двустранен договор. Моли за потвърждаване на решението. Претендира разноски.

Въззивната жалба е допустима, подадена в законовия срок и отговаряща на изискванията на чл. 260-261 ГПК.

При служебната проверка по чл. 269 ГПК, въззивният съд констатира, че обжалваното решение е валидно и допустимо, поради което жалбата следва да бъде разгледана по същество.

Съдът като прецени материалите по делото, прие следното:

Производството пред първоинстанционния съд е образувано по реда на чл. 422 ГПК, по исквата молба на „С.И.Г.“ ООД, срещу „АГРО ПРОДУКТ“ ООД.

В исквата молба се излагат твърдения за това, че на 06.02.2020 г. ищецът е придобил по силата на договор за покупко-продажба от Ж.Д.К. и В.Й.К. 61.366 дка земеделска земя в землището на с. К.. Имотите са били отдадени от продавачите по договор за аренда от 28.06.2019 г. на ответното дружество, за стопанската 2019/2020 г. Уговореното в арендния договор възнаграждение за собственика е в размер на 20 % от средния добив на пшеницата и ечемика (заедно) или равностойността им в лева в пазарни цени. Посочва се, че дължимата наемна цена следва да бъде изплатена най-късно в първия работен ден след изтичане на стопанската година, съгласно чл. 8, ал. 5 Закон за арендата в земеделието. В сключения договор за покупко-продажба страните са се уговорили, че дължимите по договора за аренда плащания ще бъдат получавани от купувача „С.И.Г.“ ООД. Твърди се, че след промяната в собствеността купувачът „С.И.Г.“ ООД и наемателят „АГРО ПРОДУКТ“ ООД са постигнали взаимно съгласие наемното плащане за ползваните 61.366 дка да бъде в размер на 50 лв./дка. То било оформено в документ озаглавен

“уведомление”. На 17.07.2020 г. е била издадена и фактура от ищцовото дружество на стойност 3068.30 лв. На 07.08.2020 г. от страна на ответника е било извършено плащане по фактурата в размер на 2148.13 лв. Тъй като остатъкът от задължението от 920.17 лв. не е бил изплатен и ответникът изпаднал в забава се претендира главницата ведно с начислена мораторна лихва от датата на падежа – 01.10.2020 г.

В предоставения срок за отговор по чл. 131 ГПК от ответника е депозиран писмен отговор, с който претенцията се оспорва като неоснователна. Не се оспорва съществуването на наемно правоотношение по договор за аренда за стопанската 2019/2020 г., сключен с праводателите на ищеца Ж.Д.К. и В.Й.К., както и уговореното в него плащане в размер на 20 % от средния добив. Посочва, че при изчисление съобразно уговореното дължимото възнаграждение възлиза на 936.39лв., като излага подробни съображения. Оспорва се твърдението, че с представения документ озаглавен “уведомление” е постигнато взаимно съгласие относно изменение на цената на договора. Твърди се, че в същото не се съдържа изявление на наемателя в този смисъл, а едностранното изменение на съглашението е недопустимо. Изтъква, че получаването на уведомлението не може да се счита за волеизявление за изменение на договора, още повече, че липсват данни за датата на която е достигнало до ответното дружество. Съгласно раздел V от договора неговото изменение или допълване следва да бъде извършено по взаимно съгласие изразено писмено и след прибиране на реколтата. Затова ответникът счита, че задължението му по договора за аренда е изцяло изплатено. Изложени са твърдения, че плащането по фактурата, извършено на 07.08.2020 г., надхвърля реално дължимата цена по арендния договор.

За да се произнесе по основателността на въззивната жалба, настоящият съдебен състав обсъди доказателствата по делото, във връзка с доводите на страните, при което приема от фактическа и правна страна следното:

Въззивният съд, като прецени събраните в процеса доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, намира, че фактическата обстановка по делото се установява такава, каквато е изложена в обжалваното решение. Районният съд е съобразил и анализирал всички относими и допустими доказателства, въз основа на които е достигнал до правилни изводи относно това какви релевантни за спора факти и обстоятелства се установяват с тях. Във въззивното производство не са ангажирани допустими доказателства, които да променят приетата и изяснена от първата инстанция фактическа обстановка, поради което настоящият съд я възприема изцяло и препраща към нея на основание чл. 272 ГПК, като не е необходимо да се преповтарят отново всички събрани пред районния съд доказателства.

Значение относно правилното разрешаване на настоящия правен спор има правилната правна квалификация на процесния договор. Това е така, защото договора за аренда във всички случаи обвързва последващия преобретател на арендувания обект на договора съобразно чл. 17, ал. 2 ЗАЗ, без значение дали е вписан. Невписаният договорът за наем от своя страна обвързва последващия собственик на недвижимия имот само за една година

от прехвърлянето и то само ако договорът има достоверна дата. Според чл. 237, ал. 2 ЗЗД ако договорът няма достоверна дата и наемателят е във владение на имота, договорът е задължителен за приобретателя като договор за наем без определен срок.

Тези гражданскоправни норми уреждат специални правила за промяна на страната по договора, в които хипотези не е нужно взаимно съгласи между първоначалните страни по договора.

В настоящия случай имаме сключен договор за наем, а не договор за аренда. Това е така, защото страните изрично са записали в подписания от тях документ, че се касае за наемно правоотношение. Също така те са сключили договора в обикновена писмена форма, а не при спазване на изискуемата в чл. 3, ал. 1 ЗАЗ писмена форма с нотариална заверка на подписите. При това положение се налага извод, че волята на страните е била да сключат договор за наем.

С т. 2 от ТР № 2 от 20.7.2017 г по тълкувателно дело № 2/15 г. на ОСГТК е прието, че договорът за наем с предмет отдаване за възмездно ползване на земеделска земя, към който са приложими разпоредбите на ЗЗД е действителен, независимо от наличието на специална законова регламентация относно реда и начина на отдаване за възмездно ползване на обекти, посочени в чл. 1, ал. 3 от специалния Закон за аренда в земеделието. Прието е, че разпоредбата на чл. 1, ал. 3 ЗАЗ обаче не регламентира, че земеделската земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство могат да бъдат обект само и единствено на аренден договор, само предмет на арендни правоотношения, и не изключва възможността земята и вещите за земеделско производство, да участват в гражданския оборот под правна форма, различна от аренден договор. Тя следва да се тълкува в смисъл, че когато такива вещи са обект на договор за аренда, за тях са приложими правилата на ЗАЗ. Както ЗАЗ не предвижда ограничение по отношение на свободния избор на правните субекти да уреждат правоотношенията си и да упражняват своите права по отношение на земеделските земи само и единствено по реда на този закон, така и нормите на чл. 228 сл. ЗЗД не съдържат забрана земеделските земи да бъдат отдавани под наем.

При това положение се установява, че ответника е обвързан от сключения договор, като по договор за наем без определен срок, тъй като документът няма достоверна дата. Страните могат да прекратят договора с едномесечно предизвестие на основание чл. 238, ал. 1 ЗЗД.

Въпреки това настоящия съдебен състав намира изводите на първостепенния съд за правилни. По делото няма данни за приемане на предложението за изменение на цената с отправеното уведомление от наемодателя, макар и получено от наемателя. Действително в него се съдържа искане за плащане на сумата от по 50 лв./дка и уведомлението носи подпис на представител на дружеството-получател. Това обаче не е достатъчно, за да се счита изменен сключеният договор между праводателя на ищеца и ответника, в който договор като страна е встъпило дружеството ищец. За да е налице изискуемото от чл. 20а ЗЗД взаимно съгласие следва да е налице

припокриване на волеизявленията на двете страни - оферта и акцепт. Не е налице приемане на предложението в настоящия случай, тъй като подписа на представителя на ответното дружество удостоверява единствено получаването на уведомлението. Липсата на насрещно изявление за съгласие с посочената от наемодателя нова цена не може да се тълкува като мълчаливо приемане на офертата.

Изключение от това принципно правило се съдържа в разпоредбата на чл. 292 ТЗ, но не са налице предпоставките за приложение на тази материалноправна норма. Страните по делото са търговци, но липсват данни за наличие на трайни търговски отношения между тях.

С оглед приетото заключение на вещото лице, се налага извод, че дължимата цена по договора е изцяло изплатена, поради което предявеният иск правилно е отхвърлен като неоснователен и недоказан.

При тези съображения настоящата инстанция намира, че обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

При този изход на спора в полза на въззиваемата страна следва да се присъдят направените пред БОС съдебно-деловодни разноски.

Мотивиран от горното и на основание [чл. 271 ГПК](#), Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 2223/13.10.2022г. по гр.д. № 2027/2022 по описа на РС Бургас.

ОСЪЖДА „С.И.Г.“ ООД с ЕИК *****, да заплати на „АГРО ПРОДУКТ“ ООД с ЕИК: *****, сумата в размер на 350 лв./триста и петдесет лева/ – съдебно-деловодни разноски.

Настоящото решение не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____