

# РЕШЕНИЕ

№ 243

гр. , 27.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ** в публично заседание на десети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Магдалена Ат. Жбантова  
Стефанова

при участието на секретаря Калина Хр. Попова  
като разгледа докладваното от Магдалена Ат. Жбантова Стефанова  
Гражданско дело № 20231220100338 по описа за 2023 година  
и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по повод искова молба, предявена от Община Г. Д., БУЛСТАТ \*\*\*\*\*, гр.Г. Д. против К. Д. С. от гр.Г. Д., обл.Бл.. Иска се да бъде признато за установено, че ответника дължи на ищеца сумата в размер на 24728.35 лева, представляваща дължими суми по шест броя договори за наем, ведно с произтичащите от това законни последици.

Твърди се от ищеца, че на 01.07.2016 г. между страните били сключени 6 договора за отдаване под наем на земеделски земи, частна общинска собственост. Договорите били сключени за срок от 10 години. По договор за отдаване под наем на земеделска земя, представляваща имот № 017014, с площ от 28.032 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“, била договорена годишна наемна цена в размер на 264.26 лв. По договор за отдаване под наем на земеделска земя, представляваща имот № 017088, с площ от 9.008 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“ била договорена годишна наемна цена в размер на 93.06 лв. По договор за отдаване под наем на земеделска земя, представляваща имот № 017078, с

площ от 22.290 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“, била договорена годишна наемна цена в размер на 668.32 лв. По договор за отдаване под наем на земеделска земя, представляваща имот № 016008, с площ от 12.429 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Ломето“, била договорена годишна наемна цена в размер на 114.43 лв. По договор за отдаване под наем на земеделска земя, представляваща имот № 017013, с площ от 35.903 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“ била договорена годишна наемна цена в размер на 327.22 лв. По договор за отдаване под наем на земеделска земя, представляваща имот № 017077, с площ от 47.297 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“ била договорена годишна наемна цена в размер на 3 378.38 лв. Наемните цени се дължали до 01.08. на текущата година в касата на Община Г. Д.. По всеки от договорите не са платени пет броя вноски за 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г. и 2022 г., а за последния имот е дължим и част от наема за 2017 г. в размер на 500 лева. До ответника били изпратени уведомления за наличие на непогасени задължения по договорите и след като сумите не били платени, Община Г. Д. прекратила предсрочно договорите, считано от 01.11.2022 г. Изпратена е покана за плащане и след като наема не е платен, ищецът е подал заявление за издаване на заповед за изпълнение за вземането, по което е образувано ч.гр.д.№ 53/2023 г. по описа на РС Гоце Делчев. Заявлението е уважено, но по издадената заповед е подадено възражение от длъжника, поради което е предявен настоящия иск.

Правната квалификация на предявения иск е по чл.11 и чл.14, ал.2 и ал.7, чл.15, ал.1 от ЗОС във вр. с чл.228 и следващите от ЗЗД във вр. с чл. 415, ал.1 във вр.с чл.422 от ГПК.

Ответника не оспорва твърдението, че между страните са сключени 6 договора за наем на земеделски земи, частна общинска собственост. Твърди, че земеделските земи се ползват на стопанска година, поради което възможността да влезе във владение и да ги ползва за него е стояло като начален срок от 01.10.2017 г. до 31.09.2018 г. Въпреки, че ги наел през юли 2016 г., стопанската година е била в своя край и той реално не би могъл да упражни правото си да ги ползва. Поради това е заплатил наемното отношение за земите, без реално да ги е ползвал. Не било възможно да ползва земите и след това, тъй като в част от имотите имало поставени кошари и се ползвали от други хора, в друга част от имотите се намирали напоителни

съоръжения, които също не позволявали тяхното ползване. Във всички имоти имало дългогодишни, стари гори, чието премахване, за да може да ползва имотите, законово изисква разрешително за сеч. Не е бил въвеждан във владение от наемодателя, за да може да възрази срещу негодността на отдадените по наем земи да се ползват по предназначението им. При направена справка в сайта на РИОСВ, установил, че земеделските имоти попадат в Натура 2000. С писмо по негово запитване му било заявено от РИОСВ Благоевград, че няма законово право да отреже и едно дърво. Изначално отдадените под наем земи, са лишени от възможността за използват според отреденото им предназначение по смисъла на чл.2 от ЗСПЗЗ. Той не е регистрирал ползването на тези земи в съответната служба по земеделие, точно защото никога не е имал възможността да ги ползва. След първото изпратено му писмо от страна на наемодателя, с изх.№ 94-00-382/07.02.2018 г., му бил определен срок за заплащане до 17.00 часа на 28.02.2018 г., като изрично било заявено, че в противен случай договора ще бъде прекратен. Ответника не заплатил наема, изразявайки по този начин волята си договора да бъде прекратен, поради което счита, че договорите са прекратени от дата 28.02.2018 г. и не дължи плащане по тях.

Правната квалификация на възраженията на ответника е по чл.2 от ЗСПЗЗ, чл.14, б. „г“ от договорите (процесните).

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Не се спори между страните по делото, че на 01.07.2016 г. между Община Г. Д., като наемодател и К. Д. С., като наемател били сключени 6 договора за отдаване под наем на земеделски земи, частна общинска собственост на Община Г. Д.. Договорите били сключени за срок от 10 години, като е предвидено имотите да се ползват според отреденото им предназначение. По договор за отдаване под наем на земеделска земя (нива), представляваща имот № 017014, с площ от 28.032 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“, била договорена годишна наемна цена в размер на 264.26 лв. По договор за отдаване под наем на земеделска земя (нива), представляваща имот № 017088, с площ от 9.008 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“ била договорена годишна наемна цена в размер на 93.06 лв. По договор за отдаване под наем на

земеделска земя (нива), представляваща имот № 017078, с площ от 22.290 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“, била договорена годишна наемна цена в размер на 668.32 лв. По договор за отдаване под наем на земеделска земя (нива), представляваща имот № 016008, с площ от 12.429 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Ломето“, била договорена годишна наемна цена в размер на 114.43 лв. По договор за отдаване под наем на земеделска земя (нива), представляваща имот № 017013, с площ от 35.903 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“ била договорена годишна наемна цена в размер на 327.22 лв. По договор за отдаване под наем на земеделска земя (нива), представляваща имот № 017077, с площ от 47.297 дка, находящ се в землището на с. Брезница, местност „Самострел“ била договорена годишна наемна цена в размер на 3 378.38 лв.

В чл.5 от договорите е предвидено, че наемодателят е длъжен да предостави имотите на наемателя в седемдневен срок от подписване на настоящия договор. Съгласно чл.7 от договорите наемодателят не отговаря за недостатъците на имота, за които наемателят е знаел или е могъл да узнае при сключване на настоящия договор, освен ако тези недостатъци са опасни за здравето на наемателя или на работещите в имота наети от наемателя служители. Страните се съгласили наемателят да заплати целия размер на дължимия наем за първата година при подписване на договорите (чл.11), както и се задължил да заплаща годишния наем за всяка следваща година от договора до 01.08. на текущата година в касата на Община Г. Д. (чл.12). В чл.13 от договорите е предвидено, че при виновно неизпълнение на задълженията от страна на наемателя, наемодателят има право: а/ да развали договора с едномесечно предизвестие; б/ да получи обезщетение, определено в договора и по общите правила на Закона за задълженията и договорите. Предвидено в чл.14., че договорът се прекратява: а/ след изтичане на срока му; б/ по взаимно съгласие на страните; в/ ако с решение на Общинска служба „Земеделие“, имотът или част от него бъде възстановен; г/ поради неплащане на наемната цена в определения в договора срок; д/ когато земеделската земя не се използва по предназначение.

По делото не се спори, че ответника не е заплатил дължимите наемни цени по договорите, както следва:

По договор за отдаване под наем на земеделска земя, представляваща имот № 017014, с площ от 28.032 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“ не са платени пет броя вноски за 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г. и 2022 г.;

По договор за отдаване под наем на земеделска земя, представляваща имот № 017088, с площ от 9.008 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“ не са платени пет броя вноски за 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г. и 2022 г.;

По договор за отдаване под наем на земеделска земя, представляваща имот № 017078, с площ от 22.290 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“ не са платени пет броя вноски за 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г. и 2022 г.;

По договор за отдаване под наем на земеделска земя, представляваща имот № 016008, с площ от 12.429 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Ломето“ не са платени пет броя вноски за 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г. и 2022 г.;

По договор за отдаване под наем на земеделска земя, представляваща имот № 017013, с площ от 35.903 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“ не са платени пет броя вноски за 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г. и 2022 г.;

По договор за отдаване под наем на земеделска земя, представляваща имот № 017077, с площ от 47.297 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“ не са платени шест броя вноски за 2017 г. (платен е частичен наем, като дължимия остатък за плащане е в размер на 500 лв.), 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г. и 2022 г.

Представени са по делото писма от 27.10.2021 г. и 08.02.2022 г., изпратени от Община Г. Д. до ответника, с напомняне, че дължи заплащане за наем по процесните договори. Даден му е срок за заплащане на наемната цена, като е предупреден, че при незаплащане, договорите ще бъдат прекратени. Писмата са връчени на К. С. с обратни разписки.

На 20.10.2022 г. от страна на Община Г. Д. до ответника е изпратено писмо изх. № 94-00-2342, че поради неизплатени суми по процесните договори за отдаване под наем на земеделски земи, действието на договорите се прекратява предсрочно, считано от 01.11.2022 г. Със същото писмо С. е

уведомен е, че към 19.10.2022 г. задълженията му по договорите е в размер на 27482 лева и сумата ще бъде изисквана по съдебен ред. Писмото е връчено на ответника на 26.10.2022 г.

На 13.12.2022 г. до С. е изпратено писмо за доброволно заплащане на дължимата сума от 27482 лева по прекратените договори за наем на земеделски земи. Напомнено е, че при неплащане, дължимата сума ще бъде изисквана по съдебен ред. Това писмо е връчено на ответника на 30.12.2022 г.

От страна на ответника са представени документи, за установяване на твърденията му, че отдадените му под наем имоти попадат в защитената зона на „Натура 2000“, както и доказателства, че е регистрирал ползването на земите в ИСАК на ОбС „Земеделие“. Представя фактури, с които е заплатил наем по процесните договори за период август 2017 – август 2018 г. Приложени са и част от документите за обявеният търг - Правила за организация и провеждане на публичния търг за отдаването процесните имоти под наем и проект на договор.

Разпитани са по делото свидетели, ангажирани от ответника за доказване на твърдението му, че не е могъл да използва наетите земи по предназначение.

Свидетеля М. Юр. заявява, че знае местностите „Самострел“ и „Ломето“ в землището на с.Бр.. Знае, че има общински земи в тези местности, но не знае кои точно са те. Площите за които се сеща, че се обработват в м. „Самострел“ са частни имоти, другото е обрасло с дървета. Местността „Ломето“ е мочурище. Обяснява, че в един имот в м. „Самострел“ има кошара от дървени колове и барачка, покрита с найлон, а в имота между м. „Самострел“ и м. „Ломето“ има поставена цистерна, но не знае дали имота е частен или общински. След представяне на свидетеля на снимките на имоти от КАИС, заявява, че на последната снимка (л.109) е м. „Самострел“, мястото до водоема се обработвало, знае че е частна собственост, но не знае на кого е. Останалото е обрасло с гора. На първата снимка (л.104), където е показано голо обработваемо място, е поставена цистерната, там има засадени малини. На втората снимка (л.105) е кошарата.

Свидетеля П. П. заявява, че 2017 или 2018 г. е отишъл с ответника да огледат процесните имоти. Отвели геодезист, който да очертае границите на имотите. Оказало се, че няма имоти които да са годни за ползване като ниви,

били обрасли с дървета. Търсели ниви, а се оказало гора. В един от имотите имало колиба и ограда от дървени колове. На друг от имотите имало изградена поливна система и също бил ограден с дървени колове. С. искал да използва имотите за отглеждане на боровинки, малини и други насаждения.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Иска е предявен в законовия едномесечен срок от получаване на указанията на съда за предявяване на иск, от правоимащо лице срещу длъжника по заповедното производство, пред надлежен съд, поради което се явява допустим.

Разгледан по същество, съдът го намира за основателен, по следните съображения:

За успешното провеждане на иск по чл.228 и сл. от ЗЗД (конкретно по чл. 232, ал.2 от ЗЗД – за плащане на наемна цена), е необходимо ищецът по делото при условията на пълно и главно доказване, да установи, че между него и ответникът по делото е било налице валидно наемно правоотношение; че ищецът, в качеството на наемодател е изпълнил задълженията си по договора за наем, че ответникът не е заплатил дължимата годишна наемна цена за наетия имот за посочения в исковата молба период, размерът на наемната цена, която ответникът дължи.

Въз основа на установените по делото факти, съдът приема, че между страните са възникнали облигационни отношения, основани на шест броя договори за наем. Съгласно чл. 228 от ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят - да му плати определена цена. Чл. 20а от ЗЗД разпорежда, че договорите имат сила на закон за тези, които са го сключили. За да бъдат уважени претенциите ищецът следва да докаже основанието и размера на претендираните наемни цени, а в тежест на ответника е да докаже, че е извършил плащане, съгласно условията на договора или не дължи плащане на други основания, за да бъде отхвърлен иска (чл. 154, ал.1 ГПК).

Съобразявайки събраните по делото доказателства, съдът намира, че съществените елементи на наемното правоотношение са налице. Между страните не се спори, че между тях са сключени следните договори: 1. Договор за отдаване под наем на земеделска земя (нива), представляваща

имот № 017014, с площ от 28.032 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“, сключен за срок от 10 години, с договорена годишна наемна цена в размер на 264.26 лв.; 2. Договор за отдаване под наем на земеделска земя (нива), представляваща имот № 017088, с площ от 9.008 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“, за срок от 10 години, с договорена годишна наемна цена в размер на 93.06 лв.; 3. Договор за отдаване под наем на земеделска земя (нива), представляваща имот № 017078, с площ от 22.290 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“, за срок от 10 години, с договорена годишна наемна цена в размер на 668.32 лв.; 4. Договор за отдаване под наем на земеделска земя (нива), представляваща имот № 016008, с площ от 12.429 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Ломето“, за срок от 10 години, с договорена годишна наемна цена в размер на 114.43 лв.; 5. договор за отдаване под наем на земеделска земя (нива), представляваща имот № 017013, с площ от 35.903 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“, за срок от 10 години, с договорена годишна наемна цена в размер на 327.22 лв. и 6. Договор за отдаване под наем на земеделска земя (нива), представляваща имот № 017077, с площ от 47.297 дка, находящ се в землището на с. Бр., местност „Самострел“, за срок от 10 години, с договорена годишна наемна цена в размер на 3 378.38 лв.

Във всеки един от процесните договори е предвидено имотите да се ползват според отреденото им предназначение (чл.3 от договорите).

Ищецът е изпълнил задължението си да предостави на ответника за временно ползване процесните имоти, което поражда задължението на наемателя да заплаща наемна цена в определения размер и срокове. Ищецът е доказал основанието на претенцията си за присъждане на договорената наемна цена по всеки от горните договори, за посочения в исковата молба период, тъй като между страните през този период от време са съществували валидни договори за наем, които са ги обвързвали при уговорените условия. Между страните няма спор, че за този период наемна цена не е заплащана.

Ответникът твърди, че с писмо изх. № 94-00-382/07.02.2018 г. му е определен срок за плащане до 17.00 часа на 28.02.2018 г., като изрично му е указано, че в противен случай договора ще бъде прекратен. Той не заплатил наемната цена, поради което счита, че от 28.02.2018 г. договорите са

прекратени и той не дължи наемна цена, а дължимата дотогава е заплатил.

От една страна по делото не е представено такова писмо. От друга страна договорът за наем представлява двустранна сделка, поради което за да бъде прекратен преди изтичане на уговорения срок е необходимо да е налице изрично волеизявление от едната страна за прекратяването му, което да е достигнало до другата страна. В настоящият случай подобно волеизявление за предсрочно прекратяване на процесните договори е изразено от Община Г. Д. едва с писмо изх. № 94-00-2342 от 20.10.2022 г. Не се представиха доказателства ищцовата или ответната страна да са заявили желание за прекратяване на договорите преди тази дата. Ответникът не е доказал, че е изпълнил задължението за плащане на наем за периода от 2018 г. до 01.11.2022 г., когато договорите са обявени за прекратени, поради което е неизправна страна по договора.

От представените от ответника доказателства – снимки от КАИС на АГКК, както и показанията на свидетели, се установява, че част от наетите от С. имоти са обрасли с храсти и дървета, поради което не са изцяло годни за ползването за което са наети - като земеделски земи. Същото обаче не води до автоматично разваляне на договорите за наем, а единствено поражда правото на наемателя при предаване на вещта в ненадлежно по смисъла на чл. 230 от ЗЗД състояние – да иска съразмерно намаление на наемната цена или да развали договора, както и да иска обезщетение във всички случаи.

В настоящия случай не се доказва, а и не се твърди ответникът да е поискал намаляване на наемната цена или разваляне на договорите, поради обстоятелството, че не са годни за ползване по предназначение.

Отделно от това следва да се вземе предвид, че в процесните договори е предвидено, че наемодателят не отговаря за недостатъците на имота, за които наемателят е знаел или е могъл да узнае при сключване на настоящия договор, освен ако тези недостатъци са опасни за здравето на наемателя или на работещите в имота наети от наемателя служители.

Безспорно е, че ответникът е могъл да узнае състоянието на наетите имоти преди да сключи договор за наем за всеки от тях. Подобна възможност – за оглед на имотите е изрично предвидена и в чл.1.13 от Правилата за организация и провеждане на публичния търг за отдаването им под наем. Ако имотите не са отговаряли на намеренията на ответника за ползването им, той

не би следвало изначално да сключва договорите за наем относно тях или да иска намаляване на цената съразмерно на площите, които не могат да се ползват по предназначение. Евентуално е могъл да поиска и развалянето на договорите, като изтъкне негодността на имотите да бъдат ползвани като земеделски земи. След като е сключил договорите и не е предприел стъпки по развалянето им, той е длъжен да изпълнява поетите с тях задължения за плащане на наемна цена.

Ето защо и с оглед изложеното по горе, твърдението на ищеца за дължимост на посочените суми се явява основателно и доказано. Иска по чл.422 от ГПК, при това положение е основателен и следва да бъде уважен в пълния му размер.

Съгласно практиката на ВКС обективизирана в ТР № 4/18.06.2014 г. по т.д. № 4/2013 г., ОСГТК, съдът, който разглежда иска по чл.422, респ. чл.415, ал.1 от ГПК, следва да се произнесе с осъдителен диспозитив и за разноските в заповедното производство в зависимост от резултата по спора.

По заповедното производство ищеца е сторил разноски в размер на 494.15 лева за заплащане на държавна такса, които следва да се възложат на ответника.

Ищеца е сторил по настоящото дело съдебни и деловодни разноски за заплащане на държавна такса за образуване на делото в размер на 553.46 лева и за плащане на адвокатско възнаграждение в размер на 2200 лева, които също ще се възложат в тежест на ответника.

Воден от гореизложеното, съдът

## **РЕШИ:**

Признава за установено, че К. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Г. Д., обл.Бл. дължи на Община Г. Д., БУЛСТАТ \*\*\*\*\* сумата в размер на 24728.35 (двадесет и четири хиляди седемстотин двадесет и осем лева и тридесет и пет стотинки) лева, представляваща дължими суми по шест броя Договори за наем.

Осъжда К. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Г. Д., обл.Бл.да заплати на Община гр.Г. Д., БУЛСТАТ \8888888, обл.Благоевград сумата в размер на 494.15 (четиристотин деветдесет и четири лева и петнадесет стотинки) лева,

представляваща разноси по заповедното производство и сумата от 2753.46 (две хиляди седемстотин петдесет и три лева и четиридесет и шест стотинки) лева, представляваща разноси по настоящото производство.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд Благоевград, в двуседмичен срок от деня на получаване на съобщението и за двете страни.

**Съдия при Районен съд – Гоце Делчев:** \_\_\_\_\_