

РЕШЕНИЕ

№ 334

гр. К., 21.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – К., ПЕТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: НЕЙКО Г. НЕЙКОВ

при участието на секретаря ДЕТЕЛИНА ИВ. ДИМИТРОВА
като разгледа докладваното от НЕЙКО Г. НЕЙКОВ Гражданско дело №
20235510101033 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано от адв. Р. Р., пълномощник на И. Г. В., ЕГН *****, с постоянен адрес: с. А., ул. „*****“ ***, общ. К., обл. С.З. с искане съдът да отмени Заповед № РД-****/***** г. на кмета на Община П.Б. като незаконосъобразна в частта, в която задължава наемодателя да плаща дължимата наемна цена по договор. Сочи, че с обжалваната заповед кметът на община П.Б. прекратил сключения наемен договор № *** между Общината и жалбоподателя за ползването под наем на общинско пасище в с. М.. Със заповедта кметът наредил жалбоподателят да заплати и дължимия наем по този договор за периода на 2020-2022г. в размер на 201.40лв. Сочи, че съгласно чл. 1, т.4 и 5 от договора, наемодателят, в случая община П.Б., е била задължена да предаде на наемателя - И. В. за ползване под наем имотите, предмет на договора в 7-дневен срок от подписването на същия. Предаването на имота следвало да се извърши с подписан от страните двустранен приемо-предавателен протокол - чл. 1, ал.5. Това свое задължение наемодателят не бил изпълнил и не е предал имота на наемателя, поради което наемната цена не се дължала.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК е депозиран писмен отговор от ответника. Същият заявява, че жалбата е допустима, но изцяло неоснователна. Обжалваната Заповед била издадена от компетентния орган, в рамките на правомощията, била съобразена с изискването за форма по АПК и доведена е до знанието на заинтересованото лице. Жалбоподателят обосновавал недължимостта с твърдението, че имота, предмет на договора за наем № *** / ***** г. не е предаден във владение на наемателя от наемодателя. Заявява, че оспорва това твърдение на жалбоподателя и твърди следното: с лично подписано от И. В. заявление по схеми и мерки по директни плащания, жалбоподателят заявил участието за получаване на субсидии в кампания 2019;2020 и 2021г., като бил посочил имот, описан в

договор № *** от *****. Договор за наем № *** от ***** бил сключен за срок от пет стопански години, като първа се считала стопанската 2020/2021г. Видно от нарочна справка на ДФ „Земеделие „ имот с кад. № ***** , попадал в рамките на очертан от И. В. зедемелски парцел/деклариран като номер ****-332-1-1/за кампании 2019;2020 и 2021г. След като за кампанията за директни плащания за 2021г. жалбоподателят очертал с цел получаване на финансиране отдаденият му под наем от община П.Б. недвижим имот, същият бил влязъл във владение на имота, ползвал го, и на основание на това получил субсидии по реда на Наредба № 5 от 27.02.2009г. за условията и реда за подаване на заявления по схеми и мерки за директни плащания. Моли съда да отхвърли жалбата като неоснователна и да присъди сторените в производството разноски в размер на възнаграждението на един адвокат, съобразно представеният договор.

От събраните по доказателства, съдът приема за установено следното:

От представения по делото договора за наем № ***/***** г. , сключен между страните се установява, че съгласно чл. 1, т.4 и 5 от договора, наемодателят, се задължава да предаде на наемателя за ползване под наем имотите, предмет на договора в 7-дневен срок от подписването на същия. Предаването на имота следва да се извърши с подписан от страните двустранен приемо-предавателен протокол - чл. 1, ал.5.

По делото е представено копие на Заповед № РД-****/***** г. на кмета на Община П.Б., която задължава наемодателя да плати дължимата наемна цена по гореописания договор, както следва: годишни наемни вноски за стопанската 2020/2021 и 2021/2022 година в размер на 201,40 лв. без начислените до момента лихви. Съгласно чл.11, т.6 от договор за наем № ***/***** г. вписан в Служба по вписвания е рег. № ***/ ***** г. Акт ***. том 2, в случай на неплащане на месечната наемна цена за повече от два месеца, договорът се прекратява. Указва, че в този смисъл е и чл.15, ал.1, т.1 от ЗОС. който разпорежда наемните правоотношения да се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок. Уточнява, че според разпоредбата на чл.37м, ал.4, т.3 от ЗСПЗЗ договорите за наем се прекратяват от кмета на общината, когато е настъпила промяна на условията по чл. 37и, ал. 1 от същия: пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се предоставят под наем или аренда на лица, които нямат данъчни задължения, както и задължения към общинския поземлен фонд. Отбелязва, че до наемателя са изпратени писмени известия за дължими наемни вноски с изх. № О*****/ 12.04.2022 г. и № ***** г. Указан е седемдневен срок за заплащане.

От така установеното, съдът прави следните правни изводи:

С оглед доказателствата по делото, представения и неоспорен договора за наем № ***/***** г. , изд.от Кмета на Община П.Б., ответникът е наел описания в чл.1 имот, а именно пасище в с. М., за срок от 5 /пет/ стопански години. Константната практика на ВКС възприема ,че обстоятелството дали наемателят е ползвал реално наетата вещь е ирелевантно за задължението му към наемодателя за плащане на наем, но в конкретния случай доказването на ползването е факт от съществено значение за

основателността на предявения иск в предвид клаузите на чл. 1, ал. 4 и ал. 5 от договора за наем, съгласно които Наемодателят се задължава да предаде на Наемателя имота/имотите по чл.1, ал.1 в 7 (седем) дневен срок от подписването на настоящият договор. Предаването се извършва е подписан от двете страни или упълномощени техни представители приемателно-предавателен протокол. Договорът за наем не доказва пряко предаването на имота от наемодателя на наемателя като предпоставка за фактическото му използване, а установява само поетото от ищецът задължение да предаде имота на наемателя чрез нарочен протокол. Задължението на наемателя за плащане на наем е обусловено от предходно изпълнение на насрещното задължение на наемодателя да му предостави на разположение вещта, обект на наемното правоотношение - в този смисъл е и задължителната практика на ВКС в постановеното по реда на чл. 290 ГПК, решение № *** от 04.09.2013 г. по т. д. № 123/2011 г. на II т. о. Ищецът - наемодател не доказва в процеса изпълнението на посоченото задължение, поето с клаузата на чл. 1, ал. 4 и ал. 5 от договора, което води до извод за недължимост на сумите за наем, описани в Заповед № РД-****/***** г. на кмета на Община П.Б..

В казуса е безспорно установено наличието на наемен договор. Въпреки указаната доказателствена тежест ответникът не е представил приемо-предвателен протокол, представляващ доказателство за изпълнението на основното задължение на Наемодателят по смисъла на чл.228 ЗЗД, а именно че е предал реално ползването на имота. Съобразно горното съдът счита, че поради недоказаност на основното задължение на ответната Община да предаде ползването на имота на ищеца, последният не го е ползвал, поради което не дължи наемната цена.

Съдът намира за неоснователно въведеното от ответната страна твърдение, че за земите била искана субсидия, от което следвало, че същите са ползвани реално и лично от ищеца. Дори ответникът да е получил субсидии за имотите, това не предполага категорично установяване на обстоятелството, че същият е ползвал земеделските имоти. Дори ищецът да е получил субсидия, това не води до категоричен извод за реалното им ползване.

Предвид изложеното съдът намира, че предявеният иск се явява изцяло основателен, поради което следва да се уважи изцяло.

По разноските:

При този изход на делото, в съответствие с разпоредбата на чл.78 ГПК на ищеца следва да се присъдят направените в настоящото производство разноски, предвид наличието на надлежно искане в тази насока, направено в ИМ и на доказателства за сторени разноски. По делото ищеца е сторил разноски в общ размер на 400,00 лв. - възнаграждение за адвокат.

Поради изложеното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № РД-****/***** г. на кмета на Община П.Б. като незаконосъобразна в частта, с която се задължава наемодателя да заплати дължимата наемна цена за периода на 2020 г.-2022 г. в размер на 201.40лв. по сключения наемен договор № *** между Общината и И. Г. В., ЕГН *****, за ползването под наем на общинско пасище в с. М..

ОСЪЖДА Община П.Б., със седалище и адрес на управление: гр. П.Б., ул.Освобождение15, общ.П.Б., обл. С.З., представлявана от И.Б. - Кмет на общината, да заплати на И. Г. В., ЕГН *****, с постоянен адрес: с. А., ул. „*****“ ***, общ. К., обл. С.З., направените по делото разноси, в размер на 400,00 лв.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд-С.З. в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – К.: _____