

РЕШЕНИЕ

№ 38

гр. Свищов, 13.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СВИЩОВ в публично заседание на седми март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Светослав Ив. Иванов

при участието на секретаря Василка Н. Лалова
като разгледа докладваното от Светослав Ив. Иванов Гражданско дело № 20224150100624 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 235 и сл. ГПК.

Производството е образувано по осъдителен иск на **Н. Г. В.**, ЕГН: *****, гр. *, със съдебен адрес: гр. **; срещу „С“ ЕООД, ЕИК: ***, гр. ****; с правно основание чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД за сумата от 1 685.65 лв., от която: а) 1 418.40 лв. – за арендни възнаграждения за стопанските 2018/2019 г., 2019/2022 г., 2020/2021 г., всяко от които в размер на 472.80 лв. (9.456 дка. по 50 лв.); б) 267.25 лв., от която за стопанската 2018/2019 г. – за периода от 01.12.2019 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 137.11 лв., за стопанската 2019/2020 г. – за периода от 01.12.2019 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 89.04 лв., за стопанската 2020/2021 г. – за периода от 01.12.2021 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 41.10 лв.; в) претендира се и законна лихва върху главницата от 10.10.2022 г. до окончателното ѝ изплащане.

„С“ ЕООД е направило възражение за прихващане срещу така предявения спрямо него иск на **Н. Г. В.** (чл. 104, ал. 1 ЗЗД), като дружеството заявява, че счита за погасени до размера на по-малкото двете вземанията: От една страна, вземането за 1 685.65 лв., предмет на ИМ по чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД, чийто титуляр е Н. Г. В. и е насочено срещу длъжника „С“ ЕООД (наричано за краткост по-долу „пасивното вземане“). От друга страна, вземането на М. Й. Д. – Ц. срещу „В“ ЕООД в размер на 783.09 лв., предмет на възражението за прихващане (наричано за краткост по-долу „активното вземане“), което е за наем, ведно със законната лихва (чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД), за стопанските години: а) 2018/2019 г. – в размер на 273.23 лв. (5.042 дка. x 42 лв./дка. = 211.76 лв., + 61.47 лв. за законна лихва); б) 2019/2020 г. – в размер на 257.70 лв. (5.042 дка. x 43 лв./дка. = 216.81 лв., + 40.89 лв. за законна лихва); в) 2020/2021 г. – в размер на 252.16 лв. (5.042 дка. x 46 лв./дка. = 231.93 лв. + 20.23 лв. за законна

лихва).

В **исковата молба** (ИМ) се твърди, че ищцата била придобила съсобствеността върху 10/30 ид. ч., които се равнявали на 9.456 дка., от поземлен имот с идентификатор № 23431.112.9 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-350/07.02.2018 г. на ИД на АГКК в м. „Б“ с площ 28 367 кв. м., трайно предназначение на територията – земеделска земя, начин на трайно ползване – нива, трета категория, номер по предходен план № 112009, при съсед: 23431.112.49, 23431.112.48, 23431.112.76, 23431.112.82, 23431.113.89, 23431.112.99. Процесният имот бил съсобственост на СЯР, ДНВ, СНК, РНМ – законни наследници на НПГ. За да придобие ищцата ид. ч. от имота, бил сключен, първоначално, договор за дарение между СЯР, ЕГН: *****, гр. -, като дарител, и Н. Г. В., като надарен, обективизиран в Нотариален акт за дарение на земеделска земя № 89/13.07.2018 г., т. III, рег. № 5057 по нот. д. № 342/2018 г. на нотариус ЛА, рег. № 294, р-н на действие СвРС, с който дарителят прехвърлил безвъзмездно на надарения 1/30 ид. ч. от процесния н. и. След това същите страни сключили договор за покупко-продажба на 9/10 ид. ч. от същ. н. и. като Р била продавач, а В. – купувач, видно от Нотариален акт за покупко-продажба на земеделска земя № 91/13.07.2018 г., т. III, рег. № 5060 по нот. д. № 343/2018 г. на същ. нот. Ищцата твърди, че последният нот. акт бил поправен с Нотариален акт за поправка на нотариален акт за покупко-продажба на н. и. № 170, т. IV, рег. № 7513 по нот. д. № 560/2018 г. на същ. нот.

Процесният н. и. бил отдаден под аренда с Договор за аренда на земеделски земи от 07.12.2017 г. между, от една страна: а) ДНВ, ЕГН: *****, гр. *****, б) СНК, ЕГН: *****, гр. *****, в) РНМ, ЕГН: --, гр. *****, всичките като законни наследници на НПГ, б. ж. на с. Д; като арендодатели; и, от друга страна: „С“ ЕООД, като арендодатор. Договорът бил сключен за срок от шест години – до 30.09.2023 г. Същият договор бил вписан в Службата по вписванията (СлВп) – гр. Свищов с вх. рег. № 3358/11.12.2017 г., акт 112, т. IV, арендатор – „С“ ЕООД. В чл. 6 от договора било уговорено, че арендното плащане възлиза на 50 лв. за дка. арендувана земя.

Прочее се отстоява, че договорът за аренда е породил действие и за праводателя на ищца – СЯР, която е била съсобственик на арендувана земя, е встъпила в арендното отношение по право – чл. 17, ал. 2 ЗАЗ. За това с уведомително писмо от 23.07.2019 г. тя е уведомила ответното дружество, че е придобила собствеността върху 10/30 ид. ч. от процесния имот, и заявила, че арендното възнаграждение, което ѝ се припада за 2017/2018 г., трябва да се плаща по банкова сметка, която била посочена в писмото. Така или иначе, плащане не било постъпило нито за стопанската 2017/2018 г., но и за последващите стопански 2018/2019 г., 2019/2020 г., 2020/2021 г., всяко от които възлизало на 472.80 лв. (9.456 дка. x 50 лв.); или общо в размер на 1 686.07 лв. Ищцата твърди, че ѝ се дължи и лихва върху всяка просрочена арендна вноска, както следва: а) за стопанската 2018/2019 г. – за периода от 01.12.2019 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 137.11 лв.; б) за стопанската 2019/2020 г. – за периода от 01.12.2020 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 89.04 лв.; в) за стопанската 2020/2021 г. – за периода от 01.12.2021 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 41.10 лв.; или всичко в общ размер от 267.25 лв.

Първоначално, с ИМ от 10.10.2022 г. Н. В. претендираше законната

лихва за всяка просрочена арендна вноска за съотв. стопанска година до 10.10.2022 г. вкл. Но в о. с. з. 09.02.2023 г. В. уточни, че претендира законна лихва до 09.10.2022 г., като оттегля иска си по чл. 86, ал. 1 ЗЗД за 10.10.2022 г. (чл. 232 ГПК), тъй като на тази дата се счита, че ИМ е предявена в съда, видно от пощенското й клеймо, а за лихвите от 10.10.2022 г. до окончателното изплащане на съотв. главница е направено отделно искане за присъждане на законната лихва, и то по силата на съдебното решение.

С оглед на изложеното ищцата моли СвРС да постанови решение, с което да осъди ответното дружество да й заплати на основание чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД общата сума от 1 685.65 лв., от която: а) 1 418.40 лв. – за арендни възнаграждения за стопанските 2018/2019 г., 2019/2022 г., 2020/2021 г.; б) 267.25 лв. – за мораторна законна лихва за всяка от стопанските години, считано от 1. декември за съотв. година, когато всяко вземане за арендна вноска е станало изискуемо, до деня, предхождащ подаването на ИМ в съда – 09.10.2022 г.; в) претендира се и законна лихва върху главницата от 11.10.2022 г. до окончателното й изплащане.

В отговора на ИМ (ОИМ) ответното дружество отстоява, че е подадената ИМ била недопустима, но бланкетно – без да сочи основания или пречки за това, като съдът е намерил това твърдение за неоснователно. „С“ ЕООД счита по същество, че искът не трябва да бъде уважаван от съда. Доводите му са следните:

От една страна, дружеството твърди, че било получило не едно, а две уведомления. Първото писмо било от 06.12.2018 г. и било с подател „В“ ЕООД от 06.12.2018 г., чрез управителя му СЛВ. Второто писмо било с идентично съдържание и било 23.07.2019 г., като подател била майката на управителя на „В“ ЕООД – СЛВ – Н. Г. В.. Според Търговския регистър (ТР) С и Н. В били съотв. управител и едноличен собственик на капитала във „В“ ЕООД.

От друга страна, отстоява се в отговора на исковата молба, че управителят на „С“ ЕООД – М. Й. Д. – Ц. – била закупила *лично* като физическо лице (*proprio nomine*), т. е. не от името на дружеството (*alieno nomine*), 155/810 ид. ч. от земеделска земя, равняваща се на 5.042 дка., както следва:

а) От договор за дарение НРТ и Н.Р.Т. като дарители прехвърлили безвъзмездно на М. Й. Д. – Ц. като надарена по 1/54 ид. ч. от нива 15.856 дка., шеста категория, м. „С“, имот № 102017 по плана на с. Д, при граници: имот № 10201 на М. ИР и др., имот № 000439 полски път на общ. Свищов, имот 102018 на СИД; и нива 10.491 дка., трета категория, м. „Л“, имот № 064001 по плана на с. Д, при граници: имот № 000201 П, мера на общ. Свищов, имот № 000398 полски път на същ. общ., имот № 064002 нива на ХГТ, имот № 000204 Канал на МЗХ – ХМС. Сделката била обективизирана в Нотариален акт за дарение на н. и. – земеделски земи, възстановени по ЗСПЗЗ, № 143, т. III по нот. д. № 285/24.06.2015 г. и Нотариален акт № 144, т. III по нот. д. № 286/2015 г. на нотариус ИА, рег. № 295, р-н на действие СвРС.

б) С договор за покупко-продажба между НРТ, Н.Р.Т., АТЙ, РТЙ, ИГТ, ГЛН и МПТ, като продавачи, а М. Й. Д. – Ц. като купувач, продавачите прехвърлили собствеността на купувача върху същите н. и., описани по-горе, както следва: НТ – 1/54 ид. ч., Н.Т. – 1/54 ид. ч., АЙ – 1/81 ид. ч., РЙ – 1/81

ид. ч., ИТ – 1/18 ид. ч., ГН – 1/54 ид. ч., МТ – 1/54 ид. ч. Тази сделка била обективизирана в Нотариален акт за покупко-продажба на н. и. – земеделски земи, възстановени по ЗСПЗЗ № 144/24.06.2015 г., т. III по нот. д. № 286/2015 г. на нотариус ИА, рег. № 295, р-н на действие СвРС.

Земеделската земя, предмет на последните два контрактна, била стопанисвана от „В“ ЕООД по силата на Договор за наем на земеделски земи № 161/17.02.2015 г., сключен между АИ Г., ЕГН: *****, гр. *****, действаща чрез пълномощника си: СЛВ, ЕГН: *****, гр. *, като наемодател, и ЗП СЛВ, като наемател.

М. Й. Д. – Ц. отстоява, че последният договор имал сила и за нея, тъй като била съсобственик на отдадения под наем имот, поради което била уведомила с писмо от 27.12.2019 г. „В“ ЕООД за претенцията за получаване на вземане за наем, но плащане не било последвало за нито една от стопанските 2015/2016 г. досега. За всяка следваща година по силата на чл. 5, ал. 1 от същ. дог. наемът (рентата) следвало да се договоря, но тъй като липсвало съгласие между страните, се твърди, че се дължало среднорентното плащане за същите стопански години, за които е исковата претенция, ведно със законните лихви. Така се отстоява, че в полза на управителя на ответното дружество, М. Й. Д. – Ц., която се явява трето неучастващо по делото лице, съществувало вземане срещу „В“ ЕООД, на което ищцата била едноличен собственик на капитала; последното дружество, от своя страна, също е трето неучастващо по делото лице.

Същото вземане било в общ размер на 783.09 лв. и представлявало наем (рента), ведно със законната лихва, за стопанските години: а) 2018/2019 г. – в размер на 273.23 лв. (5.042 дка. x 42 лв./дка. = 211.76 лв., + 61.47 лв. за законна лихва); б) 2019/2020 г. – в размер на 257.70 лв. (5.042 дка. x 43 лв./дка. = 216.81 лв., + 40.89 лв. за законна лихва); в) 2020/2021 г. – в размер на 252.16 лв. (5.042 дка. x 46 лв./дка. = 231.93 лв. + 20.23 лв. за законна лихва). С оглед на изложеното „С“ ЕООД прави възражение за прихващане, като заявява, че счита за погасени до размера на по-малкото двете вземания: от една страна, вземането, предмет на исковата молба, чийто титуляр е Н. Г. В. и е насочено срещу длъжника „С“ ЕООД, което е в общ размер на 1 685.65 лв.; от друга страна, вземането на М. Й. Д. – Ц. срещу „В“ ЕООД в размер на 783.09 лв. При условията на евентуалност „С“ ЕООД моли СвРС да отхвърли иска за процесната земеделска година 2018/2019 г., ведно с претенцията за лихвите, поради изтекла давност.

След като взе предвид установените по делото доказателства, посредством събраните доказателствени средства, и обсъди исканията, доводите и възраженията на страните, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2-3 ГПК, Свищовският районен съд намира за установено от фактическа и правна страна следното:

ПО ФАКТИТЕ:

По иска по чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД:

На 20.03.1995 г. с Решение № Е20/20.03.1995 г. на ОСЗ, гр. Свищов, била възстановена собствеността върху поземлен имот с идентификатор №

23431.112.9 по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-350/07.02.2018 г. на ИД на АГКК в м. „Б“ с площ 28 367 кв. м., трайно предназначение на територията – земеделска земя, начин на трайно ползване – нива, трета категория, номер по предходен план № 112009, при съседи: 23431.112.49, 23431.112.48, 23431.112.76, 23431.112.82, 23431.113.89, 23431.112.99, на НПГ. От Удостоверение за наследници от 25.05.2018 г. на Община Свищов, с. Д е видно, че НПГ, починал на 06.04.2004 г., е наследен дъщерите си: ДНВ, СНК и РНМ. ДНВ е починала на 11.06.2018 г. и е била наследена от дъщеря ѝ СЯР, видно от Удостоверение за наследници от 03.07.2018 г. на Община Свищов.

Н. Г. В. била придобила съсобствеността върху 10/30 ид. ч., които се равнявали на 9.456 дка., от СЯР, като бил сключен, първоначално, договор за дарение между СЯР, ЕГН: *****, гр. -, като дарител, и Н. Г. В., като надарен, обективизиран в Нотариален акт за дарение на земеделска земя № 89/13.07.2018 г., т. III, рег. № 5057 по нот. д. № 342/2018 г. на нотариус ЛА, рег. № 294, р-н на действие СвРС, с който дарителят прехвърлил безвъзмездно на надарения 1/30 ид. ч. от процесния н. и. След това същите страни сключили договор за покупко-продажба на 9/10 ид. ч. от същ. н. и. като Р била продавач, а В. – купувач, видно от Нотариален акт за покупко-продажба на земеделска земя № 91/13.07.2018 г., т. III, рег. № 5060 по нот. д. № 343/2018 г. на същ. нот., както и от Нотариален акт за поправка на нотариален акт за покупко-продажба на н. и. № 170, т. IV, рег. № 7513 по нот. д. № 560/2018 г. на същ. нот.

Процесният н. и. бил отдаден под аренда с Договор за аренда на земеделски земи от 07.12.2017 г. между, от една страна: а) ДНВ, ЕГН: *****, гр. *****, б) СНК, ЕГН: *****, гр. *****, в) РНМ, ЕГН: --, гр. *****, всичките законни наследници на НПГ, б. ж. на с. Д; като арендодатели; и, от друга страна: „С“ ЕООД, като арендодатор. Договорът бил сключен за срок от шест години – до 30.09.2023 г. Същият договор бил вписан в СлВп – гр. Свищов с вх. рег. № 3358/11.12.2017 г., акт 112, т. IV, арендатор – „С“ ЕООД. В чл. 6 от договора било уговорено, че арендното плащане възлиза на 50 лв. за дка. арендувана земя.

Н. Г. В. изпратила писмо от 23.07.2019 г., с което уведомила „С“ ЕООД, че е придобила собствеността върху 10/30 ид. ч. от процесния имот, и заявила, че арендното възнаграждение, което ѝ се припада за 2017/2018 г., трябва да се плаща по банкова сметка, която била посочена в писмото. Така или иначе, плащане не било постъпило нито за стопанската 2017/2018 г., но и за последващите стопански 2018/2019 г., 2019/2020 г., 2020/2021 г., всяко от които възлизало на 472.80 лв. (9.456 дка. x 50 лв.); или общо в размер на 1 418.40 лв.

По възражението по чл. 104, ал. 1 ЗЗД:

Управителят на „С“ ЕООД – М. Й. Д. – Ц. – била закупила лично като физическо лице (*proprio nomine*), т. е. не от името на дружеството (*alieno nomine*), 155/810 ид. ч. от земеделска земя, равняваща се на 5.042 дка., както следва:

а) От договор за дарение НРТ и Н.Р.Т. като дарители прехвърлили безвъзмездно на М. Й. Д. – Ц. като надарена по 1/54 ид. ч. от нива 15.856 дка., шеста категория, м. „С“, имот № 102017 по плана на с. Д, при граници: имот № 10201 на М. ИР и др., имот № 000439 полски път на общ. Свищов, имот

102018 на СИД; и нива 10.491 дка., трета категория, м. „Л“, имот № 064001 по плана на с. Д, при граници: имот № 000201 П, мера на общ. Свищов, имот № 000398 полски път на същ. общ., имот № 064002 нива на ХГТ, имот № 000204 Канал на МЗХ – ХМС. Сделката била обективизирана в Нотариален акт за дарение на н. и. – земеделски земи, възстановени по ЗСПЗЗ, № 143, т. III по нот. д. № 285/24.06.2015 г. и Нотариален акт № 144, т. III по нот. д. № 286/2015 г. на нотариус ИА, рег. № 295, р-н на действие СвРС.

б) С договор за покупко-продажба между НРТ, Н.Р.Т., АТЙ, РТЙ, ИГТ, ГЛН и МПТ, като продавачи, а М. Й. Д. – Ц. като купувач, продавачите прехвърлили собствеността на купувача върху същите н. и., описани по-горе, както следва: НТ – 1/54 ид. ч., Н.Т. – 1/54 ид. ч., АЙ – 1/81 ид. ч., РЙ – 1/81 ид. ч., ИТ – 1/18 ид. ч., ГН – 1/54 ид. ч., МТ – 1/54 ид. ч. Тази сделка била обективизирана в Нотариален акт за покупко-продажба на н. и. – земеделски земи, възстановени по ЗСПЗЗ № 144/24.06.2015 г., т. III по нот. д. № 286/2015 г. на нотариус ИА, рег. № 295, р-н на действие СвРС.

Земеделската земя, предмет на последните два контрактна, била стопанисвана от „В“ ЕООД по силата на Договор за наем на земеделски земи № 161/17.02.2015 г., сключен между АИ Г., ЕГН: *****, гр. *****, действаща чрез пълномощника си: СЛВ, ЕГН: *****, гр. *, като наемодател, и ЗП СЛВ, като наемател. Този договор имал сила и за М. Й. Д. – Ц., тъй като била съсобственик на отдадения под наем имот; за това Д. – Ц. уведомила с писмо от 27.12.2019 г. „В“ ЕООД за претенцията за получаване на вземане за наем, но плащане не било последвало за нито една от стопанските 2015/2016 г. досега. За всяка следваща година по силата на чл. 5, ал. 1 от същ. дог. наемът (рентата) следвало да се договоря, но тъй като липсвало съгласие между страните, Д. – Ц. твърди, че се дължало среднорентното плащане за същите стопански години, за които е исквата претенция, ведно със законните лихви. Така се отстоява, че в полза на управителя на ответното дружество, М. Й. Д. – Ц., която се явява трето неучастващо по делото лице, съществувало вземане срещу „В“ ЕООД, на което ищцата Н. В. била едноличен собственик на капитала; последното дружество, „В“ ЕООД, от своя страна, също е трето неучастващо по делото лице. Това вземане било в общ размер на 783.09 лв. и представлявало наем (рента), ведно със законната лихва, за стопанските години: а) 2018/2019 г. – в размер на 273.23 лв. (5.042 дка. x 42 лв./дка. = 211.76 лв., + 61.47 лв. за законна лихва); б) 2019/2020 г. – в размер на 257.70 лв. (5.042 дка. x 43 лв./дка. = 216.81 лв., + 40.89 лв. за законна лихва); в) 2020/2021 г. – в размер на 252.16 лв. (5.042 дка. x 46 лв./дка. = 231.93 лв. + 20.23 лв. за законна лихва).

ПО ПРАВОТО:

СвРС намира, че е сезиран с осъдителен иск с правно основание чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД, с който Н. Г. В., ЕГН: *****, гр. *, със съдебен адрес: гр. **; иска да бъде осъдено „С“ ЕООД, ЕИК: ***, гр. ****; да й заплати сумата от 1 685.65 лв., от която: а) 1 418.40 лв. – за арендни възнаграждения за стопанските 2018/2019 г., 2019/2022 г., 2020/2021 г., всяко от които в размер на 472.80 лв. (9.456 дка. по 50 лв.); б) 267.25 лв. – за законна лихва, от която за стопанската 2018/2019 г. – за периода от 01.12.2019 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 137.11 лв., за стопанската 2019/2020 г. – за

периода от 01.12.2019 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 89.04 лв., за стопанската 2020/2021 г. – за периода от 01.12.2021 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 41.10 лв.; в) претендира се и законна лихва върху главницата от 10.10.2022 г. до окончателното ѝ изплащане.

„С“ е направило възражение за прихващане срещу така предявения спрямо него иск на Н. Г. В. (чл. 104, ал. 1 ЗЗД), като дружеството заявява, че счита за погасени до размера на по-малкото двете вземанията: От една страна, вземането за 1 685.65 лв., предмет на ИМ по чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД, чийто титуляр е Н. Г. В. и е насочено срещу длъжника „С“ ЕООД. От друга страна, вземането на М. Й. Д. – Ц. срещу „В“ ЕООД в размер на 783.09 лв., предмет на възражението за прихващане, което е за наем (аренда), ведно със законната лихва (чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД), за стопанските години: а) 2018/2019 г. – в размер на 273.23 лв. (5.042 дка. x 42 лв./дка. = 211.76 лв., + 61.47 лв. за законна лихва); б) 2019/2020 г. – в размер на 257.70 лв. (5.042 дка. x 43 лв./дка. = 216.81 лв., + 40.89 лв. за законна лихва); в) 2020/2021 г. – в размер на 252.16 лв. (5.042 дка. x 46 лв./дка. = 231.93 лв. + 20.23 лв. за законна лихва). При условията на евентуалност „С“ ЕООД е направило възражение за отхвърляне на иска за процесната земеделска година 2018/2019 г., ведно с претенцията за лихвите, поради изтекла давност – чл. 111, б. „в“ ЗЗД.

По делото не са наведени факти, за които съществува установено от закона предположение (презумпция) по смисъла на чл. 154, ал. 2 ГПК, нито пък неподлежащи на доказване факти по смисъла на чл. 155 ГПК. На основание чл. 146, ал. 1, т. 5, във вр. с ал. 2 ГПК съдът указва на страните, че всяка от тях е длъжна да установи фактите, на които основава своите искания и възражения, като в противен случай съдът ще ги счете за недоказани, т. е. за ненастъпили, съгласно чл. 154, ал. 1 ГПК.

По силата на чл. 17, ал. 2, изр. 1 ЗАЗ: *„Приобретателят на арендувания обект на договора замества арендодателя като страна в договора за аренда, ако същият е бил вписан, дори и обектът на договора още да не е предаден.“* Следователно, на първо място, за да бъде основателен така предявеният иск, Н. Г. В. трябва да докаже, че НПГ е праводател (наследодател) на дъщеря си ДНВ, която пък е наследена от дъщеря с СЯР, която пък е праводател на Н. Г. В.. Това е така, тъй като именно ДНВ, СНК, РНМ са отдали с договор от 07.12.2017 г. под рента на „С“ ЕООД н. и. с идентификатор 23431.112.9 по КККР (№ по предходен план 112009). На второ място, ищецът В. трябва да докаже, че същият договор за аренда е бил вписан, за да ѝ бъде противопоставим и да черпи права от него. На трето място, В. трябва да докаже, че е уведомила арендатора за настъпилото правопримство: чл. 17, ал. 3 ЗАЗ.

Съгласно чл. 8, ал. 1 ЗАЗ рентата се дължи, както е уговорена. Това в случая ще рече, че вземането за рента за всяка стопанска година е станало изискуемо на 1 декември – чл. 6, ал. 1 от Договора за рента от 07.12.2017 г. (арг. от чл. 70, ал. 1 и чл. 72, ал. 1 in fine ЗЗД). От същия момент, 1. декември на съотв. стопанска година, длъжникът при неизпълнение изпада в забава (чл. 84, ал. 1, изр. 1 ЗЗД) и дължи законна лихва върху всяка просрочена вноска за аренда (чл. 86, ал. 1 ЗЗД). Ищецът с оглед на изложеното е обвързан да докаже, че изтекъл срокът за плащане на всяко едно вземане за рента за процесните стопански години. Ответното дружество носи доказателствена

тежест, за да установи, че е платило (чл. 63 и сл. ЗЗД). За да докаже възражението си давност, дружество трябва установи, че е изтекъл срокът по чл. 111, б. „в“ ЗЗД.

Основателността на възражението за прихващане по чл. 104, ал. 1 ЗЗД, направено от ответно дружество, е обусловено от това две едни и същи лица да си дължат взаимно пари (чл. 103, ал. 1 *ab initio* ЗЗД). В настоящия случай „С“ ЕООД трябва да обоснове по несъмнен начин в процеса, че Н. В. му дължи сумата от 783.09 лв., представляващо вземане за рента, ведно със законна лихва (чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД). Юридическите факти, които обосновават това вземане, в т. ч. и лихвата за забава, са същите като описаните по-горе досежно вземането на ищеца (чл. 17, ал. 2, изр. 1 и ал. 3 ЗАЗ). Така ответното дружество трябва да докаже: че е правоприемник на арендодателя АИ Г., която е сключила Договор за наем на земеделски земи № 161/18.05.2015 г. с Н. Г. В. като арендатор; че договорът е бил вписан в СлВп; че „С“ ЕООД е уведомило В. за правоприемството; че е настъпила изискуемостта на вземанията за рента за претендираните години. В настоящия случай в договора е уговорено, че вземането за всяка година става изискуемо на 1. декември (чл. 4, ал. 1 от договора и чл. 70, ал. 1 и чл. 72, ал. 1 *in fine* ЗЗД), от който момент длъжникът изпада в забава (чл. 84, ал. 1, изр. 1 ЗЗД) и дължи законна лихва (чл. 86, ал. 1 ЗЗД). Н. Г. В. би могла да се защити, като докаже, че платила (чл. 63 и сл. ЗЗД).

По иска чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД:

СвРС намира, че така предявеният осъдителен иск по чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД, с който Н. Г. В., ЕГН: *****, гр. *, със съдебен адрес: гр. **; иска да бъде осъдено „С“ ЕООД, ЕИК: ***, гр. ****; да ѝ заплати сумата от 1 685.65 лв., от която: а) 1 418.40 лв. – за арендни възнаграждения за стопанските 2018/2019 г., 2019/2022 г., 2020/2021 г., всяко от които в размер на 472.80 лв. (9.456 дка. по 50 лв.); б) 267.25 лв. – за законна лихва, от която за стопанската 2018/2019 г. – за периода от 01.12.2019 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 137.11 лв., за стопанската 2019/2020 г. – за периода от 01.12.2019 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 89.04 лв., за стопанската 2020/2021 г. – за периода от 01.12.2021 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 41.10 лв.; в) претендира се и законна лихва върху главницата от 10.10.2022 г. до окончателното ѝ изплащане, е *основателен* и следва да бъде *уважен*. – Съображенията за това са следните:

На 20.03.1995 г. е била възстановена собствеността върху поземлен имот с идентификатор № 23431.112.9 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-350/07.02.2018 г. на ИД на АГКК в м. „Б“ с площ 28 367 кв. м., трайно предназначение на територията – земеделска земя, начин на трайно ползване – нива, трета категория, номер по предходен план № 112009, при съседи: 23431.112.49, 23431.112.48, 23431.112.76, 23431.112.82, 23431.113.89, 23431.112.99, на НПП. Същият е починал на 06.04.2004 г. и е бил наследен дъщерите си: ДНВ, СНК и РНМ, всяка от които е придобила по 1/3 ид. ч. от целия имот (чл. 5, ал. 1 ЗН). ДНВ е починала на 11.06.2018 г. и е била наследена от дъщеря ѝ СЯР, видно от Удостоверение за наследници от 03.07.2018 г. на Община Свищов (чл. 5, ал. 1 ЗН).

Н. Г. В. била придобила съсобствеността върху 10/30 ид. ч., които се

равнявали на 9.456 дка., от СЯР, като бил сключен, първоначално, договор за дарение (чл. 225, ал. 1 ЗЗД) между СЯР, като дарител, и Н. Г. В., като надарен, обективизиран в Нотариален акт за дарение на земеделска земя № 89/13.07.2018 г., т. III, рег. № 5057 по нот. д. № 342/2018 г. на нотариус ЛА, рег. № 294, р-н на действие СвРС, с който дарителят прехвърлил безвъзмездно на надарения 1/30 ид. ч. от процесния н. и. След това същите страни сключили договор за покупко-продажба (чл. 183 ЗЗД) на 9/10 ид. ч. от същ. н. и. като Р била продавач, а В. – купувач, видно от Нотариален акт за покупко-продажба на земеделска земя № 91/13.07.2018 г., т. III, рег. № 5060 по нот. д. № 343/2018 г. на същ. нот., както и от Нотариален акт за поправка на нотариален акт за покупко-продажба на н. и. № 170, т. IV, рег. № 7513 по нот. д. № 560/2018 г. на същ. нот.

Процесният н. и. бил отдаден под аренда с Договор за аренда на земеделски земи от 07.12.2017 г. (чл. 2, ал. 1 ЗАЗ) между, от една страна: а) ДНВ, ЕГН: *****, гр. *****; б) СНК, ЕГН: *****, гр. *****; в) РНМ, ЕГН: --, гр. *****; всичките законни наследници на НПГ, б. ж. на с. Д; като арендодатели; и, от друга страна: „С“ ЕООД, като арендодатор. Договорът бил сключен за срок от шест години – до 30.09.2023 г. Същият договор бил вписан в СлВп – гр. Свищов с вх. рег. № 3358/11.12.2017 г., акт 112, т. IV, арендатор – „С“ ЕООД. В чл. 6 от договора било уговорено, че арендното плащане възлиза на 50 лв. за дка. арендувана земя.

Н. Г. В. е станал страна по този договор от 07.12.2017 г. на основание чл. 17, ал. 2, изр. 1 ЗАЗ, тъй като договорът е бил вписан и, следователно, ѝ е противопоставим, респ. В. може да черпи права от него. В изпълнение на задължението си по чл. 17, ал. 3, изр. 1 ЗАЗ В. е изпратила писмо от 23.07.2019 г. до „С“ ЕООД, за да го уведоми, че е придобила собствеността върху 10/30 ид. ч. от процесния имот, като му е заявила, че арендното възнаграждение, което ѝ се припада за 2017/2018 г., трябва да се плаща по банкова сметка, която била посочена в писмото. Плащане не било постъпило нито за стопанската 2017/2018 г., но и за последващите стопански 2018/2019 г., 2019/2020 г., 2020/2021 г., всяко от които възлизало на 472.80 лв. (9.456 дка. x 50 лв.); или общо в размер на 1 418.40 лв. Това е така, защото, от една страна, по делото липсват каквито и да било доказателства за това, представени от ответното дружество, което носи доказателствената тежест да установи изпълнението; от друга страна, ответното дружество признава вземането на ищцата, след като желае да направи прихващане с него.

Възражението, че претенцията аренда за стопанската 2018/2019 г. е било погасено по давност, е неоснователно, защото давността е три годишна (чл. 111, б. „в“ ЗЗД) и тя е започнала да тече на 01.12.2019 г., когато вземането е станало изискуемо (чл. 114, ал. 1 ЗЗД), следователно, давността би изтекла на 01.12.2022 г., но понеже искът за вземането е предявен на 10.10.2022 г., давността е спряла, докато процесът е висящ (чл. 115, ал. 1, б. „ж“ ЗЗД).

След като съществуват главните вземания за аренда (чл. 8, ал. 1 ЗАЗ) и са изискуеми, без да са били платени, то се дължат и вземанията за лихва (чл. 86, ал. 1 ЗЗД), в общ размер от 267.25 лв., от която сума за стопанската 2018/2019 г. за периода от 01.12.2019 г. до 09.10.2022 г. се дължи лихва в размер на 137.11 лв., за стопанската 2019/2020 г. – за периода от 01.12.2019 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 89.04 лв., за стопанската 2020/2021 г. – за периода от 01.12.2021 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 41.10 лв.

По възражението по чл. 104, ал. 1 ЗЗД:

СВРС намира, че така направеното възражение за прихващане (чл. 104, ал. 1 ЗЗД) на С“ е срещу така предявения спрямо него иск по чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД на Н. Г. В., като дружеството заявява, че счита за погасени до размера на по-малкото двете вземанията: От една страна, пасивното вземане за 1 685.65 лв., предмет на ИМ по чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД, чийто титуляр е Н. Г. В. и е насочено срещу длъжника „С“ ЕООД. От друга страна, активното на М. Й. Д. – Ц. срещу „В“ ЕООД в размер на 783.09 лв., предмет на възражението за прихващане, което е за наем, ведно със законната лихва (чл. 8, ал. 1 ЗАЗ, във вр. с чл. 79 и чл. 86 ЗЗД), за стопанските години: а) 2018/2019 г. – в размер на 273.23 лв. (5.042 дка. x 42 лв./дка. = 211.76 лв., + 61.47 лв. за законна лихва); б) 2019/2020 г. – в размер на 257.70 лв. (5.042 дка. x 43 лв./дка. = 216.81 лв., + 40.89 лв. за законна лихва); в) 2020/2021 г. – в размер на 252.16 лв. (5.042 дка. x 46 лв./дка. = 231.93 лв. + 20.23 лв. за законна лихва). – Съображенията на съда за това са следните:

Първата предпоставка за допустимост на прихващането по чл. 103, ал. 1 *ab initio* ЗЗД е *две лица да си дължат взаимно пари*. В настоящия случай пасивното вземане, предмет на ИМ, е с титуляр (кредитор) Н. Г. В. и задължено лице (длъжник) „С“ ЕООД, а по активното вземане кредитор е М. Й. Д. – Ц., длъжник – „В“ ЕООД. Следователно, прихващането е невъзможно, тъй като липсва субективен идентитет между страните по двете (пасивното и активното) правоотношения. (Така и Р. № 11/23.01.1995 г. по гр. д. № 899/1994 г., I г. о., ВС: *„Компенсация е допустима само при дълг и вземане между едни и същи лица.“*)

Ето защо, след изначално съществува пречка за компенсиране, поради липса на идентитет на страните по двете задължения, е безпредметно да се изследват от съда останалите предпоставки на компенсацията: дали активното вземане е изискуемо, или не, и т. н. (вж. чл. 103 и сл. ЗЗД). В допълнение само следва да се посочи, че обстоятелството, че М. Й. Д. – Ц. е управител на ответното дружество „С“ ЕООД, не означава, че „С“ ЕООД е титуляр на вземанията на физическото лице – негов управител: налице са два *правни* субекта, всеки от които има отделно имущество, т. е. права и задължения (срвн. чл. 1, чл. 131 ЗЛС и чл. 63, ал. 3 ТЗ). Същевременно, фактът, че ищцата Н. Г. В. е едноличен собственик на капитала на „В“ ЕООД, по същият начин не означава, че В. е носител на правата на „В“ ЕООД. Напротив, тъкмо обратното е: търговското дружество е субект на правото и е носител на свои права и задължения, които са различни от тези на едноличния собственик на капитала (срвн. чл. 147 ТЗ). Възможно е от икономическа гл. т. активите и пасивите (вземания и дългове) на едно дружество да се разглеждат *de facto* като такива на едноличния собственик на капитала, но *de iure* тези права и задължения на търговското дружество.

ПО РАЗНОСКИТЕ:

При този изход на делото на основание чл. 78, ал. 1 ГПК право на разноски има ищцата спрямо ответното дружество в размер на 67.50 лв. за държавна такса и 400 лв. за адвокатско възнаграждение; или всичко в общ размер от 469 лв.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 235 ГПК,
Свищовският районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА „С“ ЕООД, ЕИК: *, гр. ****; да заплати на Н. Г. В., ЕГН: *****, гр. *, със съдебен адрес: гр. **; сумата от 1 685 (хиляда шестстотин и осемдесет и пет) лева и 65 ст., от която 1 418 (хиляда четиристотин и осемнадесет) лева и 40 ст. – за арендни възнаграждения по Договор за аренда на земеделски земи от 07.12.2017 г. за стопанските 2018/2019 г., 2019/2022 г., 2020/2021 г., всяко от които е в размер на 472 (четиристотин и седемдесет и два) лева и 80 ст., ведно със законна лихва върху главницата от 10.10.2022 г. до окончателното ѝ изплащане; и сумата от 267 (двеста шестдесет и седем) лева и 25 ст. – за законна лихва върху главниците, от която за стопанската 2018/2019 г. – за периода от 01.12.2019 г. до 09.10.2022 г. законната лихва в размер на 137 (сто тридесет и седем) лева и 11 ст., за стопанската 2019/2020 г. – за периода от 01.12.2019 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 89 (осемдесет и девет) лева и 4 ст., за стопанската 2020/2021 г. – за периода от 01.12.2021 г. до 09.10.2022 г. – в размер на 41 (четиридесет и един) лева и 10 ст.**

ОСЪЖДА „С“ ЕООД, ЕИК: *, гр. ****; да заплати на Н. Г. В., ЕГН: *****, гр. *, със съдебен адрес: гр. **; съдебно-деловодни разноси в размер на 469 (четиристотин шестдесет и девет) лева.**

Решението подлежи на обжалване пред Великотърновския окръжен съд в четиринадесет дневен срок от получаване на съобщението.

Съдия при Районен съд – Свищов: _____