

# РЕШЕНИЕ

№ 89

гр. М., 30.11.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – М.** в публично заседание на единадесети октомври през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Аделина Троева

Членове: Людмила Драгомирова  
Аделина Тушева

при участието на секретаря Петранка Ал. Петрова  
като разгледа докладваното от Людмила Драгомирова Въззивно гражданско дело № 20211600500269 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и сл.от ГПК вр.чл.546 от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на К.Р. с.Л., обл.М.,чрез пълномощник адв.В.К. против решение № 260334/28.07.2021г. по гр.д.№ 393/2021г.по описа на Районен съд-М., с което са отхвърлени предявените от кооперацията против И.Ц. положителни установителни искове да бъде признато за установено спрямо ответника,че сключеният между арендодателя А.П. и К.Р.с.Л. договор за аренда на земеделска земя с нотариална заверка на подписите от 17.10.2012г.,вписан в СВ-М. с вх.рег.№ 7385/18.10.2012г.,акт № 267,том 11 за ползване на подробно описани земеделски имоти- три ниви с обща площ от 115.312 дка,съществува и не е прекратен едностранно от ответника И.Ц. поради неизпълнение на основание чл.28,ал.1 от ЗАЗ – забавяне на плащането за повече от три месеца; на основание чл.537,ал.2 от ГПК вр. чл.88 от ЗКИР да бъде отменено вписването на едностранното прекратяване на посочения договор за аренда на земеделска земя , извършено в АВ-М. с вх.рег.№ 2/04.01.2021г.,акт №2,том 1 и да се признае за установено,че за стопанските години в периода 2020г.-2024г. е валиден посочения по-горе договор за аренда на земеделска земя ,сключен между А.П. и К.Р. с.Л.. С решението е осъден ищеца К.Р. с.Л. да заплати на ответника 600

лева разноси по водене на делото.

Жалбоподателят излага оплаквания за неправилност на решението поради необоснованост. Сочил, че между страните не е спорно, че за стопанската 2018/2019 г. е ползвал 310.550 дка земеделска земя, собственост на ответника, но поддържа, че е изправна страна по договора за аренда, изпълнил изцяло и в срок задължението си за плащане на арендното плащане, като с платежно нареждане на 17.01.2020 г. е превел на ответника сумата 5 711.39 лв. за тази стопанска година /2018/2019 г./. Твърди, че процесните три ниви са с обща площ от 115.322 дка и са част от общо ползваните от него 310.550 дка земя, собственост на ответника. Счита, че съдът неправилно е приел, че по делото не е установено да е постъпило плащане по договора за периода 02.11.2019 г. до 02.02.2020 г., като е пропуснал посоченото преводно нареждане от 17.01.2020 г., от което е видно, че на тази дата ищецът е превел на ответника сумата 5 711.39 лв. рента за стопанската 2018/2019 г. Твърди, че за да не признае плащането, съдът е изложил мотиви, които не се основават дори на направени от ответника възражения. В резултат на това противоречие с доказателствата по делото, съдът е стигнал до необоснования извод, че за ответника се е породило законово основание да прекрати арендния договор, което е направил по надлежния ред и при спазване на законовата форма. Моли съда, да постанови решение, с което отмени изцяло обжалваното решение и вместо него да постанови друго, с което да уважи предявените иски изцяло. Претендира разноси за двете инстанции.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от И.Ц., чрез пълномощник адв. Ц.С., с който се изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира разноси.

Въззивната жалба е процесуално допустима-подадена е от лице с правен интерес в установения от закона срок против подлежащ на въззивно обжалване съдебен акт.

За да се произнесе по основателността на жалбата, съдът обсъди събраните доказателства във връзка с изложените от страните доводи, при което приема следното:

Производството пред РС-М. е образувано по искова молба на К.Р.с.Л., обл. М. против И.Ц. с предявени иски за признаване за установено по отношение на ответника, че сключения между арендодателя А.П. и ищеца

договор за аренда на земеделска земя с нотариална заверка на подписите от 17.10.2012г.,вписан в СВ-М. с вх.рег.№7385/18.10.2012.,акт №267, том 11,за ползването на имот \*,нов идентификатор \* с площ от 64.645дка-нива в м. „С.“;имот № \* ,нов идентификатор № \* с площ от 40.607 дка-нива в м. „М.” и имот № \*,нов идентификатор \* с площ от 10.060 дка- нива в м. „М.” съществува и не е прекратен едностранно от ответника И. Г.Ц. поради неизпълнение на основание чл.28,ал.1 от ЗАЗ-забавяне плащането за повече от 3 месеца; на основание чл.537 от ГПК вр.чл.88 от ЗКИР да бъде отменено вписването на едностранното прекратяване на този договор ,извършено в СВ-М. с вх.рег.№ 2/04. 01.2021г.,акт №2,том 1 по искане на И.Ц. и да се приеме за установено,че за стопанските години в периода 2020г.-2024г. е валиден договора за аренда на земеделска земя с нотариална заверка на подписите от 17.10.2012г.,вписан в СВ-М..

Според изложеното в исковата молба договорът за аренда е със срок на действие 10 години,считано от 20.03.2014г.до 01.10.2024г.Ответникът е придобил ид.части от имотите,предмет на договора за аренда и е встъпил в правата на арендодателя.Поради подобни придобивания на ид.части от различни собственици на имоти от страните по делото и заварени арендни договори ,помежду им е налице уговорка всяка от страните да заплаща на другата аренда за ползваните от нея декари ,собственост на другата страна до изтичането на съответния договор ,като по този начин ищецът ползва към момента 311.425 дка собственост на ответника.Твърди,че при заверяване на анкетния формуляр за ползване на земята за стопанската 2020/2021г. от ПК-Б. му отговорили,че за процесната земя е представено вписано в АВ заявление за прекратяване на договора за аренда. Оказало се,че ответникът е поискал със заявление вписване на едностранно прекратяване на договора за аренда на основание чл.27,ал.1,т.2 от ЗАЗ вр.чл.87,ал.2 от ЗЗД,за което ищецът не е уведомен с нотариална покана-такава не е получавал.Счита,че арендния договор не е прекратен ,тъй като дори да е получил нотариална покана за едностранно прекратяване на договора,той е извършил плащане на 04.01.2021г., преди изтичане на тримесечния срок на 31.01.2021г.и не е налице забавено плащане по смисъла на чл.28,ал.1 от ЗАЗ.Представени са писмени доказателства,включително потвърждение за плащане от ПроКредит Банк от 04.01.2021г.

В срока по чл. 131 от ГПК ответникът И.Ц. е депозирал отговор, в

който е оспорил изцяло предявените искове. Не е оспорил договорните отношения между страните, но твърди, че с нотариална покана, връчена на ищеца на 14.07.2020г. е уведомил същия, че едностранно прекратява сключения договор за аренда на земеделска земя от 17.10.2012г., с нотариална заверка на подписите, вписан на 18.10.2012г. по отношение на придобити от него 43/48 ид.ч. от земеделските имоти, предмет на договора, поради изпадане в забава на ищеца, вследствие неизпълнение на задължението му в срок да изплати дължимото арендно плащане за стопанската 2018/2019г. в размер на 1859.40лв. Съгласно раздел III, т.8 от договора, арендното плащане се извършва в срок от тридесет дни след прибиране на реколтата, с което е определен период по-кратък от една стопанска година, при което ищецът неправилно счита, че срокът започва да тече от 01.11. на съответната година. Представена е разписка за получена нотариална покана от 14.07.2020г.

В първото съдебно заседание, проведено на 01.06.2021г. ищецът е заявил, че е считал, че ответникът търси рента само за стопанската 2019/2020г. и затова е представил документ за платена рента за тази година, но след като разбрал от отговора на исковата молба, че ответникът търси плащане и за 2018/2019г., в съдебно заседание представя преводно нареждане от 17.01.2020г. за извършено плащане за този период. Заявил е, че не е получавал нотариална покана. Оспорил е представената от ответника разписка с твърдения, че същата удостоверява само плащане заверка на три нотариални покани, но не е посочено, че едната се отнася за него и за какво е отправена.

Ответникът в същото съдебно заседание е оспорил представеното от ищеца преводно нареждане с възражения, че в него липсва конкретика по отношение на кой договор е извършено плащане, за коя стопанска година и за какъв размер арендно плащане е превода.

По делото не е било спорно между страните, че за стопанската 2018/2019г. ищецът е ползвал 310.550 дка земя, собственост на ответника, сред които процесните три ниви, от които ответникът е придобил ид. части и е встъпил в правата на арендодателя А.П. в договора за аренда на земеделска земя от 17.10.2012г., вписан в СВ-М. с вх. рег. № 7385/18.10.2012г., акт № 267, том 11. Спорно е било ищецът извършил ли е плащане на арендните плащания по този договор в срок, респ. били ли са налице условията за едностранно прекратяване на арендния договор на основание чл. 28, ал. 1 от

ЗАЗ.

Първоинстанционният съд е обсъдил събраните по делото доказателства и е възприел фактическа обстановка, въз основа на която е направил обосновани изводи за неоснователност на исковите претенции, като с обжалваното решение е отхвърлил изцяло предявените искове. Приел е, че на 17.10.2012г. е сключен договор за аренда на процесните земеделски имоти-три ниви с обща площ 115.321 дка, вписан в СВ-М. с вх.рег.№ 7385/18.10.2012г., между ищеца и арендодателя А.П. ,заместена в арендното правоотношение от ответника И.Ц. по реда на чл.17,ал.2 от ЗАЗ, започнал да изкупува ид.части от процесните имоти от 2014г. На 14.07. 2020г. ответникът изпратил на ищеца нотариална покана срещу разписка, обективизираща едностранно изявление за прекратяване на договора за аренда на земеделска земя от 17.10.2012г.с нотариална заверка на подписите ,вписан в СВ-М.,по отношение на придобитите от ответника 43/48 ид.ч.от земеделските имоти,предмет на договора,на основание чл.27,ал.1,т.2 от ЗАЗ вр. чл.87,ал.2 от ЗЗД,поради забава в плащането на арендното плащане за стопанската 2018/2019г. в размер на 1 859.40 лв.Заявление за прекратяване на договора за аренда на земеделска земя е вписано в СВ към АВ-М. на 04.01.2021г.Съдът е приел,че съгласно уговореното в чл.3,т.2 от договора за аренда, арендаторът се счита в забава от дата 02.11.на съответната година и в конкретния случай тримесечният срок по чл.28,ал.1 от ЗАЗ е изтекъл на 02.02.2020г. ,но от представеното от ищеца преводно нареждане с дата 17.01.2020г.не може да се направи категоричен извод ,че е платена арендната цена за стопанската 2018/2019г.по процесния аренден договор , тъй като с този договор са отдадени за ползване три земеделски имоти с обща площ от 115.321 дка,а в преводното нареждане като основание за плащане е посочено „рента по договор -310.550 дка“,не е индивидуализиран договорът,нито за коя стопанска година е извършено плащането,като съдът е допуснал,че между страните е възможно да има правоотношения и по други арендни договори или да е платена арендна вноска за предхождаща стопанска година с оглед обстоятелството,че ответникът е встъпил като арендодател по процесния договор още през 2014г.

Фактическите констатации и правните изводи на първоинстанционния съд се споделят изцяло от настоящият съдебен състав, поради което и на основание чл. 272 от ГПК въззивният съд препраща към мотивите, изложени

в обжалваното решение.

В допълнение към изложените от районния съд мотиви и в отговор на наведените доводи в жалбата, въззивният съд приема следното:

Съгласно чл. 269, изр. второ от ГПК, разгледан във връзка с чл. 6, ал. 2 от ГПК, въззивният съд е обвързан от изрично посочените във въззивната жалба доводи на страната, обжалваща първоинстанционното решение.

Във въззивната жалба се оспорват изводите на районния съд относно извършеното от кооперацията в полза на ответника плащане , удостоверено с преводно нареждане от 17.01.2020г. Твърди се, че К.Р.с.Л. е извършила плащане на 17.01.2020., преди изтичане на тримесечния срок по чл.28, ал.1 от ЗАЗ /от 01.11.2019г. до 31.01.2020г./, като са платени 5 711.39 лв. рента в полза на ответника И.Ц. за цялата земеделска земя, негова собственост, ползвана от кооперацията през стопанската 2018/2019г. в размер на 310.550 дка , при което липсва забавено плащане за стопанската година 2018/2019г. по смисъла на чл.28, ал.1 от ЗАЗ. Процесните три ниви с обща площ от 115.322 дка са част от общо ползваните от ищеца 310.550 дка земеделска земя, собственост на ответника. Поради това вписаното едностранно прекратяване на договора за аренда следва да бъде отменено.

Въззивният съд намира, че посочените във въззивната жалба възражения са неоснователни.

Ответникът не е оспорил твърденията в исковата молба, че всяка от страните по делото е изкупувала земеделски земи и поради придобивания на ид. части от различни собственици на имоти, между тях е имало уговорка, всяка от страните да заплаща на другата аренда за ползваните от нея декари, собственост на другата страна , съобразно сключените от праводателите им договори за аренда до изтичане срока на съответния договор. Ищецът признава в исковата молба, че след сключване на процесния договор за аренда от 17.10.2012г. ответникът е придобил ид. части от процесните три земеделски земи – ниви с обща площ от 115.312 дка и е встъпил в правата на арендодателя като страна в този договор за аренда. В исковата молба ищецът е посочил колко дка земеделска земя, собственост на ответника ползва към 2021г. и е представил платежен документ за извършено в полза на ответника плащане на рента за 2019/2020г., като е твърдял, че не е получавал нотариална покана от ответника , с която да е уведомен за

едностранното прекратяване на договора за аренда от 17.10.2012г.В отговора на исковата молба ответникът е посочил,че вписването на прекратяването е извършено в съответствие с изискванията на закона и на чл.32а от ПВ ,като едностранното прекратяване на договора за аренда е поради забавено плащане на дължимото арендно плащане за стопанската 2018/2019г.,за което ищецът е уведомен на 14.07.2020г.с нотариална покана с разписка. Твърдения за размера на ползваните през стопанската 2018/2019г. от ищеца земеделски земи,собственост на ответника са въведени от ищеца едва в първото по делото заседание и не са оспорени от ответника ,но изрично е оспорен по съдържание представения от ищеца в това заседание платежен документ за извършено на 17.01.2020г.плащане в полза на ответника ,а именно,че същият не удостоверява плащане на рента за стопанската 2018/2019г.,както и по кой договор е извършено плащане и за какъв размер арендно плащане. Ищецът не е ангажирал никакви други доказателства по делото.Изводите на първоинстанционният съд ,че представения документ не установява плащане на арендно плащане по процесния договор за аренда на земеделска земя от 17.10.2012г.за стопанската 2018/2019г.са правилни.Този документ удостоверява само плащане на сумата 5 711.39 лева от ищеца на ответника за рента по договор за 310.550 дка земя,но не за кой период е плащането ,както и че в тази сума е включена земеделската земя по процесния договор.Дори да се приеме,че общо ползваната от ищеца земя,собственост на ответника е била 310.550 дка ,то по никакъв начин по делото не е установено за кой период е извършеното плащане.При направеното оспорване от ответника и липсата на други доказателства ,правилно първоинстанционният съд е приел,че по делото не е установено да е постъпило плащане по процесния договор за аренда за периода 02.11.2019г.до 02.02.2020г. В тежест на ищеца е било да установи фактите,от които черпи своето искане. С оглед така установените по безспорен начин факти по делото,следва, че се е осъществила хипотезата,визирана в чл. 27, ал. 1, т. 2 от ЗАЗ, а именно, че срочният договор за аренда е бил прекратен от изправната по него страна поради неизпълнението на договорните задължения от арендатора.

Арендодателят може да упражни едностранно потестативното право да развали извънсъдебно сключения аренден договор със срок на действие 10 години поради забавяне плащането на арендните вноски за повече от три месеца по арг. на чл. 28, ал. 1 от ЗАЗ.В случая допуснатата от ответника

забава е над три месеца, доколкото срокът за плащане на арендното плащане по процесния договор за аренда от 17.10.2012г. за стопанската 2018/2019 г.е изтекъл на 02.02.2020г.

Вписването, предвидено в чл.27,ал.2 от ЗАЗ, е приложимо на общо основание при прекратяване на договор за аренда със срок до 10 години поради извънсъдебното му разваляне при неизпълнение на задължението за арендно плащане с повече от три месеца, съгласно чл.28,ал.1, изр.първо във вр. с чл.27,ал.1,т.2 от ЗАЗ. За предвиденото в чл.27,ал.2 от ЗАЗ вписване на прекратяването - развалянето на арендния договор на основанията по чл.28,ал.1, изр.първо от ЗАЗ, е необходимо пред съдията по вписванията да се представи актът /писменият документ/, материализиращ изявлението за разваляне на договора по причина забава в плащанията на арендната вноска повече от три месеца и да се удостовери достигането му до адресата. С отправяне на нотариална покана до длъжника, връчена на представляващия кооперацията Т.Г. на 14.07.2020г.,договорът за аренда е прекратен на основание чл.28 ал.1 от ЗАЗ. В приложената и неоспорена нотариална покана е налице нотариално удостоверяване, че същата е връчена на кооперацията-ищец, чрез представляващия я Т.Г. - лично, на 14.07.2020г.,срещу разписка. Удостоверяването на връчването от страна на нотариуса се ползва с материална доказателствена сила по отношение на удостоверения факт. Вписването на прекратяването в СВ-М. е извършено в съответствие с изискванията на закона и на чл.32а,ал.1 от ПВ. Не е налице вписване на несъществуващо обстоятелство. По тези съображения договорът за аренда на земеделска земя от 17.10.2012г., вписан в СВ-М. с вх.рег.№ 7385/18.10.2012г.,акт № 267,том 11 за ползването на имот \*,нов идентификатор \* с площ от 64.645 дка-нива в м. „С.”;имот № \* ,нов идентификатор № \* с площ от 40.607 дка-нива в м. „М.” и имот № \*, нов идентификатор \* с площ от 10.060дка- нива в м „М.” е прекратен едностранно от ответника И.Ц. и вписването не подлежи на отмяна по реда на чл.537,ал.2 от ГПК вр.чл.88 от ЗКИР. Поради това и извода за неоснователност на предявените иски е законосъобразен.

По изложените съображения,въззивният съд приема, че обжалваното решение е правилно и законосъобразно и следва да се потвърди.

С оглед неоснователността на жалбата,на въззиваемия И.Ц. се дължат



сторените от него разноси във въззивното производство в размер на 600 лева за адвокатско възнаграждение.

Водим от изложеното, Окръжен съд-М.

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 260334 от 28.07.2021 г., постановено по гр.д.№ 393/2021 г. по описа на Районен съд-М..

**ОСЪЖДА** К.Р., ЕИК \*, с Л., ул. „С.В.” №\*, обл. М., представлявана от председателя Т.Г. да заплати на И.Ц. , ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. Л., ул. „Х.Д.” №\*, обл. М. сумата 600 лева разноси за въззивното производство.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_