

# РЕШЕНИЕ

№ 14108

гр. София, 07.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 62 СЪСТАВ**, в публично заседание на десети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЕВЕЛИНА ОГН. МАРИНОВА

при участието на секретаря МАРИАНА ИВ. СОКОЛОВА  
като разглежда докладваното от ЕВЕЛИНА ОГН. МАРИНОВА Гражданско дело № 20221110132702 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба от ..... срещу .....

Ищецът твърди, че на 01.08.2013 г. между ..... в качеството на арендодател и ..... в качеството на арендатор е сключен договор за аренда на земеделски земи, вписан в Служба вписвания, със срок 10 стопански години, считано от стопанската 2013/2014 г. до стопанската 2022/2023 г., по силата на който на арендатора ..... са предоставени за временно и възмездно ползване земеделски земи с обща площ 15,637 дка, находящи се в землището на с.Боровци, общ.Берковица.

На 14.12.2015 г. е сключен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, обективиран в нотариален акт № ..... г., вписан в Служба по вписванията - гр.Берковица с вх.рег.№ .....г., по силата на който ..... е придобило собствеността на имот № 025117 с площ 2,004 дка, имот № 089011 с площ 1,728 дка и имот № 016028 с площ 6,001 дка, находящи се в землището на с.Боровци общ.Берковица, и по силата на чл.17, ал.2 ЗАЗ е встъпило в правата на арендодателя по отношение на придобитите имоти.

Твърди, че е изправна страна по договора, но въпреки това ..... е изпаднало в просрочие по отношение на задължението си за заплащане на наемната цена за стопанската 2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г. с падежи съответно 30.09.2018 г., 30.09.2019 г. и 30.09.2020 г.

На основание чл.2, ал.1 ЗАЗ с договора за аренда арендодателят се задължава да предостави на арендатора за временно ползване обекта на договора, а арендаторът – да извърши определено арендно плащане. Съгласно изискването на чл.2, ал.1 ЗАЗ, арендодателят е предоставил на арендатора ..... държането върху земеделските земи, находящи се в землището с.Боровци общ.Берковица, с обща площ 9,733 дка. С оглед изложеното за арендатора е възникнало договорно задължение за заплащане на арендна цена в общ размер на сумата от 457, 44 лв.

Твърди, че се е снабдил със заповед за изпълнение от 11.01.2022 г. по ч.гр.д. № 66956/2021 г. на СРС, ГО, 62 състав, срещу която в срока по чл.414 ГПК длъжникът е

депозирал възражение. Моли съда да постанови решение, с което да признае за установено съществуването на вземанията, предмет на заповедта за изпълнение. Претендира разноски.

В срока по чл.131 ГПК не е постъпил отговор на исквата молба от ответника .....

В проведеното на 10.11.2022 г. открито съдебно заседание пред СРС ответникът чрез законния представител – управителя ..... оспорва иска. Твърди, че неговият договор е с .....; че докато той е бил собственик са плащали в зърно, каквато е била уговорката помежду им; че преди около три, четири години е получил телефонно обаждане от жена, която се е представила като служител на ..... и го е уведомила, че дружеството е новият собственик на земите, които до този момент са ползвали под аренда, и му е поискала плащане в пари; че е обяснил, че до този момент са плащали в зърно и държи да продължи да плаща по този начин. Навежда възражение, че от шестте ниви, които са предмет на договора за аренда, дружеството ..... е закупило само три, като тези три ниви не попадат в масивите, които обработва за стопанските години, за които му се търси процесната сума; че е обработвал останалите три, извън закупените от .....; че след като е получил телефонното обаждане от представител на ....., никой не е препятствал ползването му, нито е отправял претенция за преустановяването му. Поддържа, че не са били надлежно уведомени за смяната на собствеността. Прави възражение за давност.

Съдът, като прецени доказателствата по делото и доводите на страните, съгласно разпоредбата на чл.235, ал.2 ГПК, намира следното от фактическа и правна страна:

Предявен е иск с правно основание чл.422 ГПК, вр. чл.415 ГПК, вр. чл.79, ал.1 ЗЗД, вр. чл.2, ал.1 ЗАЗ.

Със заявление от 24.11.2021 г. .... е сезирало съда с искане за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 ГПК срещу ..... за сумата от 145, 99 лв., представляваща неплатена арендна вноска за стопанската 2017/2018 г., ведно със законната лихва от 24.11.2021 г. до окончателното изплащане на сумата, сумата 160, 59 лв., представляваща неплатена арендна вноска за стопанската 2018/2019 г., ведно със законната лихва от 24.11.2021 г. до окончателното изплащане на сумата, сумата 150, 86 лв., представляваща неплатена арендна вноска за стопанската 2019/2020 г., ведно със законната лихва от 24.11.2021 г. до окончателното изплащане на сумата.

С разпореждане от 11.01.2022 г. е издадена исканата заповед за изпълнение, като в полза на заявителя е присъдена и сумата от 25 лв. държавна такса и 50 лв. юрисконсултско възнаграждение.

В срока по чл.414 ГПК е депозирано възражение от страна на длъжника срещу издадената заповед за изпълнение.

В срока по чл.415, ал.1, т.1 ГПК заявителят е предявил иск за установяване на вземанията си по исков ред.

По силата на договор за аренда на земеделски земи от 01.08.2013 г. с нотариална заверка на подписите рег. № ..., т. IV, акт № ... на нотариус рег. № 178 на НК, вписан в Служба по вписванията с 01.08.2013 г., ..... в качеството на арендодател се е задължил да предостави на ..... в качеството на арендатор за временно ползване собствената си земеделска земя, находяща се в землището на с. Боровци, общ. Берковица, обл. Монтана, представляваща: 1) нива с площ 6, 001 дка в м. Средкова могила, категория: четвърта, имот № 016028; 2) нива с площ 2, 004 дка в м. Глогово

бърдо, категория: шеста, имот № 025117; 3) нива с площ 2, 002 дка в м. Касата, категория: трета, имот № 046201; 4) нива с площ 3, 002 дка в м. Сурдовец, категория: шеста, имот № 057061; 5) нива с площ 0, 900 дка в м. Тировете, категория: трета, имот № 066004; 6) нива с площ 1, 728 дка в м. Бальовска бара, категория: пета, имот № 089011 /чл.1/, за срок от 10 години, считано от стопанската 2013/2014 г. до 2022/2023 г. включително /чл.2, ал.1/.

Размерът на годишното арендно плащане е 50 кг зърно на декар /чл.3, ал.1/, като арендното плащане се извършва след реализацията на продукцията в периода до 30-ти септември всяка година – в натура или в легова равностойност по пазарни цени /чл.3, ал.2/.

Арендодателят има правото да получи арендното плащане в уговорения в договора вид, размер и срок /чл.4, ал.3/.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот ..... г. ...., ..... и ..... продават на ..... следните свои недвижими имоти, а именно: 1) нива с площ 2, 004 дка, имот № 025117, категория: шеста в м. Глогово бърдо в землището на с. Боровци; 2) нива с площ 1, 728 дка, имот № 089011, категория: пета в м. Бальовска бара в землището на с. Боровци; 3) нива с площ 6, 001 дка, имот № 016028, категория: четвърта, в м. Средкова могила, в землището на с. Боровци.

По делото са представени: напомнително съобщение, връчено на 20.09.2019 г., видно от известие за доставяне обр. 243, с което ищцовото дружество уведомява ответника за смяната на собствеността и се претендира плащане на арендни вноски по договора за аренда за стопанската 2016/2017 г. и 2017/2018 г., както и напомнително съобщение, връчено на 17.02.2021 г., видно от известие за доставяне обр. 243, с което ищцовото дружество с оглед смяната на собствеността претендира плащане на арендни вноски по договора за аренда за стопанската 2018/2019 г. и 2019/2020 г.

Представени са 3 бр. справки от Българска стокова борса АД за цените на хлебната пшеница за 2017 г. и 2018 г., 2019 г. и 2020 г.

Безспорно е между страните обстоятелството, че леговата равностойност по пазарни цени на арендното плащане в зърно, което се равнява на 50 кг зърно на декар, за процесните стопански години възлиза на исковата сума от общо 457,44 лв.

#### **При така установеното съдът намира от правна страна следното:**

В предмета на делото е включен установителен иск, предявен от кредитор, в чиято полза е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК, срещу която длъжникът в срока по чл.414 ГПК е възразил, в рамките на установения в чл.415 ГПК срок. Целта на ищеца е да се установи със сила на пресъдено нещо спрямо другата страна съществуването на вземането, предмет на издадената заповед за изпълнение по чл.410 ГПК.

Съгласно чл.2, ал.2 ЗАЗ с договора за аренда арендодателят се задължава да предостави на арендатора за временно ползване обекта на договора, а арендаторът - да извърши определено арендно плащане.

Установи се по делото, а не се и спори между страните, че между ..... в качеството на арендодател и ..... в качеството на арендатор е сключен договор за аренда на земеделски земи от 01.08.2013 г., вписан в Служба по вписванията с 01.08.2013 г., по силата на който арендодателят се е задължил да предостави на за временно ползване собствената си земеделска земя, находяща се в землището на с. Боровци, общ. Берковица, обл. Монтана, представляваща: 1) нива с площ 6, 001 дка в м. Средкова могила, категория: четвърта, имот № 016028; 2) нива с площ 2, 004 дка в м. Глогово бърдо, категория: шеста, имот № 025117; 3) нива с площ 2, 002 дка в м. Касата, категория: трета, имот № 046201; 4) нива с площ 3, 002 дка в м. Сурдовец,

категория: шеста, имот № 057061; 5) нива с площ 0, 900 дка в м. Тировете, категория: трета, имот № 066004; 6) нива с площ 1, 728 дка в м. Бальовска бара, категория: пета, имот № 089011, за срок от 10 години, считано от стопанската 2013/2014 г. до 2022/2023 г. включително.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот ..... т.е. .... е придобило собствеността на три от нивите, предмет на договора за аренда, а именно: 1) нива с площ 2, 004 дка, имот № 025117, категория: шеста в м. Глогово бърдо в землището на с. Боровци; 2) нива с площ 1, 728 дка, имот № 089011, категория: пета в м. Бальовска бара в землището на с. Боровци; 3) нива с площ 6, 001 дка, имот № 016028, категория: четвърта, в м. Средкова могила, в землището на с. Боровци.

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, какъвто именно е процесният случай, дори и обектът на договора още да не е предаден.

С оглед изложеното приобретателят ..... е заместил арендодателя ..... като страна по договора за аренда по отношение на трите ниви, придобити от ....., за които именно се претендира арендно плащане от страна на ищцовото дружество.

От страна на ответника не се оспорва, че в изпълнение на договора същите са му били предоставени за ползване. В първото по делото открито съдебно заседание се оспорва ответникът в качеството на арендатор да ги е обработвал, т.е. да е упражнявал предоставените му с договора права, което обстоятелство е без правно значение, доколкото правото да ги ползва му е било предоставено по силата на договора за аренда и както твърди самият ответник – дори след като ищцовото дружество е претендирало от него плащане в пари вместо в натура, ползването му не е било препятствано.

От страна на ответника е заявено възражение, че не е бил надлежно уведомен за промяната на собствеността. Нормата на чл.17, ал.3 ЗАЗ вменява на приобретателя задължение да уведоми незабавно арендатора за настъпилото заместване, като последицата от евентуално неуведомяване е, че той не може да иска от арендатора да изпълни към него задължение, което арендаторът вече е изпълнил към предишния арендодател до получаване на съобщението за заместването. В случая от представените по делото и неоспорени от ответника писмени доказателства – напомнителни съобщения заедно с доказателства за връчването им, се установява, че ответникът е бил уведомен за смяната на собствеността. Самият ответник чрез законния си представител твърди, че е получено телефонно обаждане от представител на ищцовото дружество, в което също са били уведомени за смяната на собствеността. Наред с посоченото, от страна на ответника не се твърди и установява да е изпълнил по отношение на предишния арендатор. По изложените съображения възражението е неоснователно.

С оглед изложеното в полза на ищеца е възникнало вземане за арендно плащане за стопанската 2017-2018 г., 2018-2019 г. и 2019-2020 г. По силата на договора арендното плащане се извършва след реализацията на продукцията в периода до 30-ти септември всяка година, с оглед на което изискуемостта на процесните вземания е настъпила.

Спорен по делото е въпросът има ли право ищецът да претендира плащането в пари вместо в натура.

По силата на договора е уговорен размерът на годишното арендно плащане от 50 кг зърно на декар /чл.3, ал.1/, като страните по договора са постигнали съгласие, че арендното плащане се извършва в натура или в легова равностойност по пазарни цени /чл.3, ал.2/, както и че арендодателят има правото да получи арендното плащане в уговорения в договора вид, размер и срок /чл.4, ал.3/.

Съгласно чл.130, ал.1 ЗЗД правото на избор принадлежи на длъжника, ако друго

не е било уговорено в договора. С това право обаче той разполага до определен момент. Съгласно чл.131, ал.1 ЗЗД ако правото на избор принадлежи на длъжника и той не го упражни до определения за това срок или ако няма такъв срок - до времето, когато задължението трябва да се изпълни, правото на избор преминава върху кредитора (в посочения смисъл – решение № 837/04.01.2008 г. по т. д. № 519/2007 г. на ВКС). В случая в договора липсва уговорка относно това кой и в какъв момент може да упражни правото на избор относно вида на престацията по договора за аренда – парична или натурална, с оглед на което това право принадлежи на длъжника по арг. от чл.130, ал.1 ЗЗД. Падежът на задължението за заплащане на арендните вноски е настъпвал на 01 октомври на съответната стопанска година, като по делото не са ангажирани доказателства длъжникът да е упражнил правото си на концентрация до този срок. С оглед на това длъжникът като неизправна страна по договора е изгубил правото си на избор. Това право е преминало върху кредитора, който надлежно го е упражнил, като е поканил длъжника – с връчване на напомнителни съобщения, да изпълни процесните задължения в пари, избирайки по този начин допустимата от закона и от договора алтернатива да претендира арендното възнаграждение в левовата равностойност на земеделската продукция.

Следователно, неоснователно се явява възражението на ответника, че арендното плащане се дължи единствено в натура. Същевременно, нито в срока за отговорна исковата молба, нито в хода на производството ответникът е заявил, че има готовност да изпълни в натура, нито са представени доказателства дължимото в натура да е било предадено за съхранение по реда на чл.97 ЗЗД.

Безспорно е между страните обстоятелството, че левовата равностойност по пазарни цени на арендното плащане в зърно, което се равнява на 50 кг зърно на декар, за процесните стопански години възлиза на исковата сума от общо 457,44 лв.

От страна на ответника е заявено възражение за давност. Същото е направено извън срока по чл.131 ГПК, който по отношение на него се явява преклузивен. С оглед изложеното възражението за давност, заявено в първото по делото открито съдебно заседание, е преклудирано като несвоевременно заявено, поради което не подлежи на разглеждане от страна на съда.

По изложените съображения предявеният иск се явява основателен в пълния му предявен размер.

#### **По разноските:**

С оглед изхода на спора в полза на ищеца следва да се присъди, на основание чл.78, ал.1, вр. ал.8 ГПК, сумата от 75 лв. разноски и юрисконсултско възнаграждение за заповедното производство и сумата от 125 лв. разноски и юрисконсултско възнаграждение за исковото производство.

Ответникът няма право на разноски по делото.

Воден от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по предявения от ....., ЕИК ..... срещу ....., ЕИК ..... иск, че ..... дължи на ....., на основание чл.422 ГПК, вр. чл.415 ГПК, вр. чл.79, ал.1 ЗЗД, вр. чл.2, ал.1 ЗАЗ,

сумата **145, 99** лв., представляваща неплатена арендна вноска за стопанската 2017/2018 г., ведно със законната лихва от 24.11.2021 г. до окончателното изплащане на сумата;

сумата **160, 59** лв., представляваща неплатена арендна вноска за стопанската 2018/2019 г., ведно със законната лихва от 24.11.2021 г. до

окончателното изплащане на сумата;

сумата **150, 86** лв., представляваща неплатена арендна вноска за стопанската 2019/2020 г., ведно със законната лихва от 24.11.2021 г. до окончателното изплащане на сумата,

за които суми е издадена заповед за изпълнение по чл.410 ГПК от 11.01.2022 г. по ч.гр.д. № 66956/2021 г. на СРС, ГО, 62 състав.

**ОСЪЖДА** ....., ЕИК ....., да заплати на ....., ЕИК ....., на основание чл.78, ал.1 вр. ал.8 ГПК, сумата от **75** лв. разноси и юрисконсултско възнаграждение за заповедното производство и сумата от **125** лв. разноси и юрисконсултско възнаграждение за исковото производство.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Софийски градски съд.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_