

РЕШЕНИЕ

№ 24

гр. Берковица, 02.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БЕРКОВИЦА, ПЪРВИ СЪСТАВ, в публично заседание на трети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЕТЯ ИВ. ЗДРАВКОВА

при участието на секретаря СВЕТЛАНА Н. П.А
като разгледа докладваното от ПЕТЯ ИВ. ЗДРАВКОВА Гражданско дело № 20221610100207 по описа за 2022 година

Производството е образувано по обективно съединени искове с правно основание чл. 8 ал. 1, чл.28, ал. 2 и чл.30, ал.1 от Закона за аренда в земеделието.

Предявен е иск от В. К. П., Г. К.Г., Р. К. Г., Е. Д. З. против ООД – с. Д..

Ишците твърдят, че са собственици по наследство от П.М.Н. /починал през 1975г./ на следните имоти, находящи се в землището на с. З., общ. Б., местността Б: 1. Поземлен Имот с идентификатор №....., категория V, с площ отдекара, местност „.....“, представляващ ливада, при съседни граничеши имоти; Поземлен Имот с идентификатор №, категория V, с площ от декара, местност „С.“, представляващ нива, при съседни граничеши имоти:; Поземлен Имот с идентификатор №....., категория III, с площ от декара, местност „Р.“, представляващ Нива, при съседни граничеши имоти; Поземлен Имот с идентификатор №....., категория V, площ от, местност „С.“, представляващ нива, при съседни граничеши имоти:; Поземлен Имот с идентификатор №..... , категория IV, с площ от, местност „П.....“, представляващ нива, при съседни граничеши имоти:; Поземлен имот с идентификатор....., категория V, с площ от дка, местност „С.“, представляващ нива, при съседни граничеши имоти:; Поземлен Имот с идентификатор №....., категория IV, с площ отдекара, местност „П.“, представляващ нива, при съседни граничеши имоти:

Посочват, че на 18.12.2008г. ответникът сключил с К.П. М. (наследодател на ишците в настоящото производство) Договор за аренда, вписан в АВ, СВ Берковица, под №....., с

нотариална заверка на подписите с рег. № на Нотариус О.К.. Съгласно чл. 2 договорът е сключен за срок от 10 стопански години, считано от първи октомври 2018г.

На 15.07.2014 година ответникът е сключил само с един от наследниците на К.П. М, а именно с наследника В. К. П., Анекс към Договор за аренда, вписан в АВ, СВ Берковица, под №..... година. По силата на точка 1 от сключения анекс срокът на на арендния договор се удължава до 1 октомври 2028 година като се променя арендното плащане, дължимо срещу предоставеното временно ползване на описаните по-горе имоти, а именно по 40 килограма жито и един литър олио на декар нива и 15 килограма жито и 1 литър олио на декар ливада. Уговорено е също, че по желание на арендодателя арендата може да бъде получена в брой, или по банкова сметка, като се прилага пазарната цена на натуралните продукти към първи октомври на съответната година. Ищците посочват, че към момента на образуване на делото ответникът владее и ползва имотите, но не е им е заплащал арендно плащане повече от 5 години. Твърдят, че дължимото арендно плащане за всяка стопанска година, което следва да бъде изплатено на арендодателя, съгласно договора и Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ) най-късно в първия работен ден след изтичане на стопанската година, за която се дължи, е в размер на: 2419 килограма жито и 58 литра олио за притежаваните 57. 974 декара ниви и 57 килограма жито и 4 литра олио за притежаваните 3.801 декара ливади, или общо - 2476 килограма жито и 64 литра олио. Посочват, че дължимата арендна вноска в пари за една стопанска година е в размер на 1370.20 лева.

Предвид гореизложеното ищецът моли съда да постанови разваляне на процесния договор за аренда поради забавено арендно плащане. На основание чл. 30, ал. 1 ЗАЗ моли съда да осъди ответника да му върне арендуваните обекти. На основание чл. 8 от ЗАЗ моли ответникът да бъде осъден за му заплати дължимите арендни вноски за три години 2018/2019, 2019/2020, и 2020/2021г. в общ размер от 4110.60 лева. Претендира разноски.

С отговор на исковата молба извън срока по чл. 131 ГПК ответникът оспорва предявения иск.

С оглед събраните писмени и гласни доказателства съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Съгласно чл. 3 ал. 1 от Закона за арендата в земеделието /ЗАЗ/ договорите за аренда, както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване, се сключват в писмена форма с нотариално удостоверяване на подписите на страните, извършени едновременно. По силата на сключения договор за аренда арендодателят предоставя временното ползване на обекта на договора, а арендаторът заплаща, определено с договора арендно плащане. Съгласно чл. 8 ал. 1 от ЗАЗ арендаторът е длъжен да извърши арендното плащане в уговорения вид и срокове.

В настоящия случай между страните не е спорно, че са сключени процесния договор за аренда и последващ анекс към него. Договорите са сключени в изискуемата форма съгласно чл. 3 ал. 1 от ЗАЗ и са надлежно вписани в Службата по вписванията.

Към датата на сключване на процесния анекс 15.07.2014г. е в сила разпоредбата на

чл. 3 ал. 4 от ЗАЗ, съгласно която когато договорът за аренда е сключен само от някои от съсобствениците на земеделската земя, отношенията помежду им се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността. Предвид това съдът приема сключеният анекс за валиден, тъй като е сключен от един от наследниците и съсобственик на земеделските земи – ищецът В. К. П..

Предвид това следва да се приема, че активно легитимиран да предяви иск за разваляне на процесния договор и анекс към него е единствено ищецът В. К. П.. Наследодателят К.П. М. е заместен при подписване на анекса към договора през 2014г. от един от наследниците В. К. П.. Поради това следва да се приеме, че страна по съществуващото арендно правоотношение е само съсобственикът, сключил анекса. По отношение на останалите ищци искът следва да бъде отхвърлен като неоснователен, тъй като същите не са страна по анекса към договора.

По иска с правно основание чл. 8 ал. 1 от ЗАЗ:

За да бъде уважен този иск следва да бъде установен валиден договор за аренда и неговите елементи, изискуемост и размер на арендните вноски. В тежест на ответника е да докаже плащане.

Съгласно т. 2 от сключения анекс от 2014г. арендното плащане е в размер на 40 килограма жито и един литър олио на декар нива и 15 килограма жито и 1 литър олио на декар ливада. По желание на арендодателя арендата може да бъде получена в брой или по банкова сметка като се прилага пазарната цена на натуралните продукти към първи октомври на съответната година.

На 07.02.2022 г. на ответното дружество е връчена нотариална покана за изпълнение на задълженията заедно с лихвите и уведомление, че в случай на неизпълнение ищецът ще потърси правата си по съдебен ред.

Отговорът на исковата молба е подаден извън срока по чл. 131 от ГПК, за чието спазване с оглед дадената възможност от съда не бяха представени доказателства. За пълнота на изложението обаче следва да бъде отбелязано, че твърдението на ответника в отговора, че същият не е знаел за настъпилото правоприемство между първоначалния арендодател и ищите е неоснователно, тъй като очевидно това не е така предвид сключения последващ анекс с един от наследниците. Сключването на анекс с един от наследниците е индикация, че ответникът е бил наясно с правоприемството на първоначалния арендодател К.П.М. На 07.02.22г. преди образуване на делото на ответника е връчена нотариална покана от ищите, в която същите молят за заплащане на дължимите суми ведно с лихвите. В поканата са посочени телефон за връзка и данни на ищите като ответникът е имал възможност да се свърже с тях преди образуване на делото и да заплати дължимите суми. В анекса е предвидено плащане в брой или банкова сметка като след получаване на нотариалната покана ответникът е разполагал с достатъчно данни за осъществяване на контакт с ищите. Неговото бездействие се приравнява на неизпълнение на задълженията му за плащане. Съгласно разпоредбата на чл. 97, ал. 1 от ЗЗД, изречение

второ - пари, ценни книжа и ценности могат да се оставят за пазене в банка по местоизпълнението и без разрешение от съда. Въпросната разпоредба визира случаи, в които кредитора е в забава и когато неоправдано не приеме предложеното му от длъжника изпълнение или не даде необходимото съдействие, без което длъжника не би могъл да изпълни задължението си. За случаи, когато задължението на длъжника е в пари, както е в конкретния случай, в закона има изрично предвидена разпоредба как длъжника да се освободи от отговорност при забава на кредитора, или липса на оказано съдействие.

Ищците признават, че след завеждане на делото са получили плащане от 1983.24 лева по сметка на Е. З.. Предвид това в съдебно заседание, проведено на 03.02.2023г., е допуснато изменение на иска по реда на чл. 214 от ГПК чрез неговото намаляване като искът се счита предявен за сумата от 1673.19 лева за арендни вноски, дължими за процесните три стопански години 2018/2019, 2019/2020, и 2020/2021г.

Размерът на дължимата престация в пари съдът приема за установен от неоспореното и прието заключение на съдебно-счетоводната експертиза. Вещото лице е дало пазарна стойност на продуктите съгласно официално публикуваните и общодостъпни данни на НСИ. В данните на НСИ не се съдържа разделяне на пазарните цени по региони, области и част от годината, поради което тези възражения на ответника не следва да се вземат предвид. В договора е уговорено плащане съгласно пазарна цена към първи октомври на съответната година като съдът приема, че това е цената на НСИ. В таблица 2 от експертизата са отразени в пари арендните плащания за всяка стопанска година като общата сума за процесните три години възлиза на сумата от 2261.92 лева. От тях след образуване на делото е заплатена сумата от 1983.24 лева, която следва да бъде взета предвид на основание чл. 235 ал. 3 от ГПК или при приключване на съдебното дирене в настоящото инстанция остава дължима сумата от 278.68 лева.

Ответникът не твърди и не ангажира доказателства да е заплатил цялата претендирана сума. Предвид това и с оглед правилата за разпределение за доказателствената тежест съдът приема предявеният иск за заплащане на дължими арендни вноски за основателен за сумата от 278.68 лева главница, ведно със законната лихва от датата на образуване на делото до окончателното плащане, като над този размер искът следва да се отхвърли поради плащане в хода на делото.

По иска с правно основание чл. 28 ал. 2 от ЗАЗ съдът намира следното:

Съгласно чл. 28 ал. 1 от ЗАЗ арендодателят може да развали договора поради забавяне на плащането на арендното плащане за повече от три месеца. Разпоредбата на ал. 2 на същата норма предвижда изрично, че развалянето на договор за аренда, сключен за срок, по-дълъг от 10 години или пожизнено, става по съдебен ред. За да бъде уважен този иск следва да бъде установен валиден договор за аренда и неговите елементи и изискуемост на арендните вноски. В тежест на ответника е да докаже плащане.

Както бе посочено по-горе по делото се установиха всички необходими предпоставки за уважаване и на този иск. Към момента на образуване на делото са изискуеми арендните

вноски за процесните три стопански години 2018-2019г.; 2019-2020г. и 2020-2021г., същите не са заплатени в уговорения в договора срок и са забавени много повече от 3 месеца. След получаване на нотариалната покана ответникът е имал възможност да извърши плащане в пари, но такова не е направено до образуване на делото. Налице е плащане в хода на производството на част от дължимата сума за процесните стопански години. Към момента на приключване на съдебното дирене и постановяване на настоящия съдебен акт и съобразно възприетото по-горе в мотивите остава дължима сумата от 278.68 лева. В последното съдебно заседание процесуалният представител на ишците е поискал изменение на иска чрез включването на неплатената арендна вноска и за стопанска година 2021/2022г., чийто падеж е настъпил след завеждане на исковата молба. Това е изменение не е допуснато, но следва да бъде прието на основание чл. 235 ал. 3 от ГПК неоспореното твърдение на ишците, че неизпълнението от ответника на задължението за своевременно заплащане на арендни вноски продължава и за следващата стопанска година 2021/2022г. От изложеното следва извода, че са налице предпоставките по чл. 28 ал. 1 от ЗАЗ и искът за разваляне на договора поради забавено плащане следва да бъде уважен.

Основателността на иска по чл.28, ал.2 ЗАЗ има за последица основателност и на иска по чл.30, ал.1 ЗАЗ – арендаторът дължи връщане на арендуваните имоти.

С оглед на изложеното право на разноски има ищецът, който съгласно представен по делото списък по чл. 80 от ГПК е направил такива в общ размер на 2029 лева. От тези разноски не се дължат и не следва да се присъждат разноските във връзка с изготвянето и връчването на нотариална покана в размер на 200 лева, тъй като това действие не е част от съдебното производство. Тоест сумата, дължима от ответника, е 1829 лева.

Така мотивиран съдът

РЕШИ:

РАЗВАЛЯ сключения между К.П.М. с ЕГН *****, заместен в договора от В. К. П. с ЕГН *****, от град С....., и ООД с ЕИК, със седалище и адрес на управление с. Д., представлявано от М. А. К., договор за аренда от 18.12.2008г., изменен с Анекс от 15.07.2014г., вписан в СВ с вх. №, акт..., том ..., по отношение на следните недвижими имоти, находящи се в село З.:

Поземлен имот с идентификатор №..... по КККР на с. З., одобрени със Заповед №..... г. на Изп.директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо ПИ е от 17.05.2021г., адрес на ПИ: село З., местност К., площ: кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: ливада, категория на земята: 5, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план:, съседи:

Поземлен имот с идентификатор №..... по КККР на с. З., одобрени със Заповед №..... г. на Изп.директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо ПИ е от 17.05.2021г., адрес на ПИ: село З., местност С., площ: кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 5, предишен

идентификатор: няма, номер по предходен план:, съсед:

Поземлен Имот с идентификатор №....., по КККР на с. З., одобрени със Заповед №..... г. на Изп.директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо ПИ е от 17.05.2021г., адрес на ПИ: село З., местност Р., площ: кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 3, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план:, съсед:

Поземлен Имот с идентификатор №....., по КККР на с. З., одобрени със Заповед №..... г. на Изп.директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо ПИ е от 17.05.2021г., адрес на ПИ: село З., местност С., площ: кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 5, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план:, съсед:

Поземлен Имот с идентификатор №....., по КККР на с. З., одобрени със Заповед №.....г. на Изп.директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо ПИ е от 17.05.2021г., адрес на ПИ: село З., местност П., площ:кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 4, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план:, съсед:

Поземлен Имот с идентификатор №....., по КККР на с. З. одобрени със Заповед №..... г. на Изп.директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо ПИ е от 17.05.2021г., адрес на ПИ: село Замфирово, местност С., площ: кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 5, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план:, съсед:

Поземлен Имот с идентификатор №....., по КККР на с. ., одобрени със Заповед №..... г. на Изп.директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо ПИ е от 17.05.2021г., адрес на ПИ: село З., местност П., площ:кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 4, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план:, съсед:

ОСЪЖДА ООД с ЕИК, със седалище и адрес на управление с. Д., представлявано от М. А. К., да върне на В. К. П. с ЕГН ***** от град С., посочените по – горе поземлени имоти.

ОСЪЖДА ООД с ЕИК, със седалище и адрес на управление с. Д....., представлявано от М. А. К., ДА ЗАПЛАТИ на В. К. П. с ЕГН, от град С., сумата от **278.68 лева**, представляваща остатък от дължимо арендно плащане за стопански години 2018/2019г., 2019/2020г., и 2020/2021г., ведно със законната лихва от датата на исквата молба 13.04.2022г. до окончателното плащане, като ОТХВЪРЛЯ иска над уважения размер до предявения такъв от 1673.19 лева поради плащане в хода на делото

ОСЪЖДА ООД с ЕИК, със седалище и адрес на управление с. Д., представлявано от М. А. К., ДА ЗАПЛАТИ на В. К. П. с ЕГН, от град С., сумата от 1829 лева, направени в производството разноски.

ОТХВЪРЛЯ предявените от Г. К. Г. с ЕГН ***** с адрес град Ч., Р. К. Г. с ЕГН ***** с адрес град Ч., и Е. Д. З. с ЕГН ***** с адрес град С., против ООД с ЕИК, със седалище и адрес на управление с. Д., представлявано от М. А. К., искове за разваляне на сключения между К.П. М. с ЕГН, заместен в договора от В. К. П. с ЕГН, от град С., и ООД, договор за аренда от 18.12.2008г., изменен с Анекс от 15.07.2014г., вписан в СВ с вх. №, по отношение на описаните по-горе недвижими имоти, находящи се в село З., за осъждане на ответника да върне недвижимите имоти, и за осъждане на ответника да заплати сумата от 1673.19 лева, дължими арендни вноски за стопански години 2018/2019г., 2019/2020г., и 2020/2021г., като неоснователни

Дължимите суми могат да бъдат заплатени по следната банкова сметка:

Банка Уникредит Булбанк АД

Титуляр Е. Д. З.

IBAN

Решението подлежи на обжалване пред МОС в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

След влизане в сила подлежи на вписване в СВ при РС – Берковица и на регистрация в ОСЗ – Берковица.

Съдия при Районен съд – Берковица: _____