

РЕШЕНИЕ

№ 339

гр. Ямбол, 24.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ЯМБОЛ, II ВЪЗЗИВЕН СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Красимира В. Тагарева

Членове: Галина Ив. Вълчанова Люцканова
Яна В. Ангелова

при участието на секретаря М.П.К.

като разгледа докладваното от Яна В. Ангелова Въззивно гражданско дело № 20232300500314 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на търговското дружество „Оренда- 777“ ЕООД гр.Пловдив, представлявано от управителя К.П., подадена от пълномощника адв. Д. Т., против Решение №81 от 29.04.2023 г. на Елховски районен съд, постановено по гр.д. №382/2022г. по описа на този съд, с което на основание на основание чл. 28, ал.2, вр. с ал.1 от Закона за арендата в земеделието е развален сключения на 12.04.2016 година между Б.К.П. от гр.**** като арендодател и „Оренда– 777“ ЕООД, представлявано от управителя К.Г.П., като арендатор, Договор за аренда на земеделски земи от 12.04.2016 година, с нотариална заверка на подписите на страните и вписан в Служба вписвания Елхово вх.рег. № 1025 от 12.04.016г., акт №259, том I, по отношение на 1/2 идеална част от нива, находяща се в землището на с. Лесово, общ. Елхово, обл. Ямболска, в местността „Батаците“, с площ от 19999 кв.метра, представляващ ПИ с идентификатор № 43459.64.146, с номер по предходен план 064146, при съсед: имоти с идентификатори № 43459.64.147, № 43459.64.150, № 43459.64.366, № 43459.64.22, № 43459.64.16, № 43459.64.17 и № 243459.64.10, поради неизпълнение на договорните задължения от страна на ответника в качеството му на арендатор и ответника е осъден да заплати на ищцата направените пред първата инстанция разноски в размер на 400.00 лева.

Според оплакванията в жалбата, която е бланкетна, решението на първата инстанция е неправилно и необосновано, тъй като не дава отговор на поставените с

писмения отговор на ответника възражения, както и не е съобразено с материалния закон и съдебната практика. Настоява се за отмяна изцяло на обжалваното решение на ЕРС и за постановяване на ново решение от окръжния съд, с което предявеният иск да бъде отхвърлен изцяло, с присъждане на направените разноски.

В срока по чл.263 ГПК въззиваемата страна Д. Г. В., чрез пълномощникът си адв. Д. С. от АК- Ямбол, е депозирала писмен отговор, с който е оспорила въззивната жалба по изложените съображения, споделящи напълно мотивите на районния съд. Настоява се за потвърждаване на първоинстанционното решение като правилно и законосъобразно, нестрадащо от посочените във въззивната жалба пороци, с присъждане на разноските пред въззивната инстанция.

В о.с.з. пред въззивния съд въззивната страна, редовно призована, не изпраща законен или процесуален представител.

В о.с.з. въззиваемата страна, редовно призована, не се явява. Представлява се от процесуален представител- адвокат, който оспорва въззивната жалба и настоява за потвърждаване на решението на ЕРС като правилно и законосъобразно. Претендира се присъждане на разноските, направени от страната пред въззивната инстанция, съгласно представен списък по чл.80 от ГПК.

Ямболският окръжен съд, като взе предвид становищата на страните и след като обсъди събраните по делото доказателства в рамките на въззивната жалба, намира за установено от фактическа страна следното:

Първоинстанционният съд е сезиран с искова молба, подадена от Д. Г. В. от гр.*****, с която против „Оренда- 777“ ЕООД, представлявано от управителя К.Г.П., е предявен иск с правно основание чл. 28, ал.2, вр. чл.27, ал.1, т.1 от Закона за арендата в земеделието за разваляне Договор за аренда на земеделски земи от 12.04.2016 година, с нотариална заверка на подписите на страните и вписан в Служба вписвания Елхово вх.рег. № 1025 от 12.04.016г., акт №259, том I, по отношение на 1/2 идеална част от нива, находяща се в землището на с. Лесово, общ. Елхово, обл. Ямболска, в местността „Батаците“, с площ от 19999 кв.метра, представляващ ПИ с идентификатор № 43459.64.146, с номер по предходен план 064146, при съсед: имоти с идентификатори № 43459.64.147, № 43459.64.150, № 43459.64.366, № 43459.64.22, № 43459.64.16, № 43459.64.17 и № 243459.64.10, сключен между Б.К.П. от гр.**** като арендодател и „Оренда – 777“ ЕООД, ЕИК 201365235, като арендатор, поради неизпълнението му.

В исковата молба ищцата твърди, че по силата на Договор за доброволна делба от 13.12.2007 г. е получила в общ дял заедно със сестра си М.Т. при равни квоти процесния недвижим имот. Впоследствие нейната сестра с два нотариални акта от 12.04.2016 година е прехвърлила притежаваната от нея ½ ид.част от този имот на Б.К.П.. Последният в качеството на арендодател е сключил на 12.04.2016г. с ответното дружество „Оренда-777“ ЕООД като арендатор Договор за аренда с нотариална заверка на подписите и вписан в Служба вписвания вх.рег. № 1025 от 12.04.016г., акт №259. том I, като предмет на този

договор е цялата нива, вкл. и 1/2 идеална част, притежавана от ищцата. Срокът на договора е 20 стопански години, считано от 01.10.2016 г., а арендното плащане е договорено в размер на 5.00 лева/дка, платимо най-късно до 30-ти ноември за съответната стопанска година.

Ищцата сочи, че за времето на действие на договора от 01.10.2016 година до датата на подаване на искова молба- 17.06.2022 г. не е получавала рента за процесния земеделски имот за нито една от стопанските 2016/2017 г., 2017/2018 г., 2018/2019 г., 2019/2020 г. и 2020/2021 г. в пари, в натура или по друг начин. Тъй като договорът за аренда е сключен при действието на чл.3, ал.4 от ЗАрЗ, редакция ДВ, бр. 13/2007г., ищцата е обвързана от същия, независимо от размера на дела на сключилия договора съсобственик, но има правен интерес да се освободи от тази обвързаност, като го развали на основание чл.28, ал.1 от ЗАрЗ поради неизпълнение, изразяващо се в забава на арендното плащане за повече от три месеца.

В отговора на исковата молба ответникът „Оренда -77“ ЕООД, чрез процесуален представител- пълномощник, е заявил становище за допустимост и неоснователност на предявения иск по основание и размер. В представено по делото писмено становище, ответникът е признал, че не е извършвал плащания на ищцата по арендния договор за посочените в исковата молба стопански години, твърдял е, че в сключения договор за аренда е било изрично уговорено арендното плащане да бъде извършвано в офиса на арендатора или в друго предварително обявено място, като при наличието на тази клауза в договора задължението на ответника за арендно плащане е търсимо, а не носимо и в тежест на ищцата е да докаже, че е посещавала офиса на ответното дружество, за да получи плащане и такова ѝ е било отказано. Твърди се освен това от страна на ответника, че в случая е налице забава на кредитора на вземането по арендния договор, поради което той няма право да иска разваляне на договора. Ответникът настоява за отхвърляне на предявения иск и присъждане на разноски по делото.

С обжалваното решение Елховският районен съд е развалил на основание чл.28, ал.2, вр. с ал.1 от Закона за арендата в земеделието по искане на ищцата Д. Г. В., сключения на 12.04.2016 година между Б.К.П. от гр.**** като арендодател и „Оренда– 777“ ЕООД, ЕИК 201365235, със седалище в гр. Пловдив, район Централен, ул. „Хан Тервел“ № 7, ет.1, ап.3, представлявано от управителя К.Г.П., като арендатор, Договор за аренда на земеделски земи от 12.04.2016 година, с нотариална заверка на подписите на страните и вписан в Служба вписвания Елхово вх.рег. № 1025 от 12.04.016г., акт №259, том I, само по отношение на 1/2 идеална част от нива, находяща се в землището на с. Лесово, общ. Елхово, обл. Ямболска, в местността „Батаците“, с площ от 19999 кв.метра, представляващ ПИ с идентификатор № 43459.64.146, с номер по предходен план 064146, при съседи: имоти с идентификатори № 43459.64.147, № 43459.64.150, № 43459.64.366, № 43459.64.22, № 43459.64.16, № 43459.64.17 и № 243459.64.10, поради неизпълнение на договорните задължения от страна на ответника в качеството му на арендатор. При този резултат, ЕРС е осъдил на основание чл.78, ал.1 от ГПК ответника да заплати на ищцата направените по делото разноски в размер на 400.00 лева. На ищцата е даден шестмесечен срок от влизане в

сила на решение за отбелязването му в Службата по вписванията, на основание чл.115, ал.2 от ЗС.

За да уважи предявения иск по чл. чл.28, ал.2, вр. с ал.1 от Закона за арендата в земеделието, първоинстанционният съд е приел, че е налице неизпълнение на поето с договора от страна на ответника в качеството му на арендатор задължение за заплащане на договореното арендно плащане на ищцата съобразно правото ѝ на собственост върху процесния недвижим имот, както и не е установено ответникът да е платил цялото дължимо арендно плащане на арендодателя Б.П., подписал договора за аренда като един от съсобствениците на имота, след което съсобствениците да уредят правата си помежду си.

Първоинстанционният съд не е възприел направеното от ответната страна възражение, че ищцата, явяваща се кредитор по вземането за арендно плащане е в забава, тъй като тя е била тази, която съгласно уговореното в договора е следвало да потърси дължимото ѝ арендно плащане в офиса на дружеството, но тя не е сторила това. Съдът е приел, че в случая местоизпълнението е по местожителството на кредитора, тъй като мястото на изпълнение не е надлежно уговорено в договора за аренда, а посоченото в чл. 6 от договора, че изплащането на арендната вноска „става в офиса на арендатора или на предварително обявено място“ не е конкретизирано в достатъчна степен в договора, като не е посочен адрес на офиса на ответното дружество- арендатор. Поради това, че ищцата не е участвала при подписването на договора за аренда, както и при договарянето на условията по него, според съда не би могло да се предполага, че същата е узнала къде се намира офиса на ответното дружество. Според доводите на ЕРС, арендаторът е бил този, който следва да уведоми предварително арендодателите по сключените от него договори за аренда за мястото, където ще изплаща арендните плащания, а по делото не са налице данни ответникът да е сторил това. Решаващият съд не е възприел и възражението на ответника, че от страна на ищцата не му е оказано съдействие да изпълни задълженията си по договора, позовавайки се на нормата на чл.97 от ЗЗД, приемайки, че в договора е посочен начин на плащане само в пари и ответникът е могъл да изпълни задължението си като изпрати паричен превод на ищцата или да открие банкова депозитна сметка, в която дължимите суми да се вложат на името на кредитора.

По делото е установено, че съгласно Договор за доброволна делба на земеделски земи, оставени в наследство от Х.Т.Х. от 03.12.2007 г. с нотариална заверка на подписите, вписан в СлВ с вх. Рег. № 5457 от 28.1.2007 г., Акт №109, т.IV, ищцата Д. Г. В. и нейната сестра М.Г.Т. са получили в общ дял при равни права павото на собственост по отношение на следния земеделски имот, находящ се в землището на с.Лесово, община Елхово, обл.Ямболска, а именно: нива в местността „Батаците“ с площ от 20.000 дка, десета категория, съставляваща ПИ № 064146 от КВС, който имот кадастралната карта на с.Лесово, одобрена със Заповед № РД-18-78/24.07.2008г. на Изпълнителният директор на АГКК, представлява поземлен имот с идентификатор № 43459.64.146, с площ 19999 кв.м., категория 10 при граници: ПИ с идентификатори №№ 43459.64.147, 43459.64.150, 43459.64.366, 43459.64.22, 43459.64.16, 43459.64.17 и 243459.64.10.

След сключването на договора за доброволна делба, с нотариален акт № 129, том III, дело № 370 от 2016г. на нотариус К.К., с рег.№ 451 на НК, с район на действие- съдебния район на ЕРС и с нотариален акт № 130, том III, дело № 371 от 2016г. на нотариус К.К., с рег.№ 451 на НК, с район на действие-съдебния район на ЕРС, на 12.04.2016 г., наследниците на М.Г.Т.- Д.Д.К. и Г.Д.Т. са се разпоредили в полза на Б.К.П. с притежаваната от тях $\frac{1}{2}$ ид.ч. от описания по- горе недвижим имот, получена при делбата от сестрата на ищцата, като са му дарили $\frac{1}{4}$ ид.ч. от имота и са му продали останалата $\frac{1}{4}$ ид. част.

На същата дата, на която Б.К.П. е придобил правото на собственост върху общо $\frac{1}{2}$ ид.ч. от имота- 12.04.2016 г., между него и ответното дружество „Оренда– 777“ ЕООД, е бил сключен Договор за аренда на земеделски земи, с нотариална заверка на подписите на страните и вписан в СлВ при АВ с вх. № 1025 от 12.04.2016 г., Акт № 259, т. I. По силата на този договор, Б.П. в качеството си на арендодател, е предоставил на ответното дружество в качеството му на арендатор, за временно и възмездно ползване два земеделски имота, находящи се в землището на с.Лесово, обл. Ямбол, единият от които нива с площ от 19999 кв.м., находяща се в местността „Батаците“ в землището на с. Лесово, съставляваща ПИ с идентификатор № 43459.64.146. Договорът е сключен за срок от двадесет стопански години, считано от 01.10.2016 г. до 01.10.2037 г. Договорено е арендното плащане да бъде в размер на 5.00 лева за дка, същото да се заплаща в срок най – късно до 30.11. на съответната стопанска година, за която се дължи и изплащането да се извършва в офиса на арендатора или в друго предварително обявено място.

Между страните по делото не е налице спор, а относно този факт е налице и признание от страна на ответника, че за стопанските 2016/2017 г., 2017/2018 г., 2018/2019 г., 2019/2020 г. и 2020/2021 г., ответникът в качеството си на арендатор не е извършвал арендни плащания на ищцата. По делото от страна на ответника не се твърди и не се сочат доказателства за тези пет стопански години да са извършвани арендни плащания на арендодателя по договора Б.П..

Въззивният съд намира, че фактическата страна по спора е правилно установена от ЕРС. В настоящото производство страните не са ангажирали нови доказателства по смисъла на чл. 266 ГПК, които да променят приетата за установена фактическа обстановка.

Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Въззивната жалба е допустима, тъй като е подадена в предвидения в чл.259, ал.1 от ГПК преклузивен двуседмичен срок и отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК. Въззивникът е легитимиран и има правен интерес да обжалва постановено от ЕРС решение.

При извършената служебна проверка по реда на чл. 269, изр. 1 ГПК, настоящият съдебен състав намира, че обжалваното първоинстанционно решение е валидно и допустимо, поради което същият дължи произнасяне по съществото на правния спор, в

рамките на заявените с въззивните жалби доводи, съобразно нормата на чл. 269, изр. 2 ГПК.

При преценка по същество, обжалваното решение се прецени за правилно.

Предявеният пред първоинстанционния съд иск е с правно основание чл.28, ал.2, вр. ал.1, вр. чл.27, ал.1, т.2 от Закона за арендата в земеделието. Такава е и правната квалификация, дадена от ЕРС.

Предявеният иск е допустим.

Процесния договор за аренда е сключен за срок от 20 стопански години, считано от 01.10.2016 г. По отношение на същия към момента на сключването му не е съществувало въведеното с изменението на ЗАрЗ, публикувано в ДВ, бр. 13/2017 г. (в сила от 7 февруари 2017 г.) изискване арендодател да е съсобственик на земеделската земя, чиято собственост е повече от 50 на сто идеални части от съсобствен имот. Последващото изменение на закона не е основание да се изисква потвърждаване на договора и от съсобствениците, които не са участвали при подписването му. Така сключеният аренден договор обвързва неучаствалите като страни съсобственици на имота- ищцата Д. В., която е легитимирана да иска развалянето на договора за аренда по отношение на притежаваните от нея идеални части от правото на собственост върху имота, т.к. правният ѝ интерес е да се освободи от обвързаността по договора.

Съгласно чл.28, ал.1 от Закона за арендата в земеделието арендодателят може да развали договора поради забавяне на арендното плащане за повече от три месеца, а когато вноските са уговорени за периоди, по-кратки от една стопанска година, развалянето е допустимо при забава на плащането най-малко на две последователни вноски.

В чл. 5 от процесния договор е уговорено, че дължимата сума по арендното плащане за всяка стопанска година се заплаща в срок най- късно до 30- ти ноември на съответната стопанска година, за която се дължи. Твърденията на ищцата са за липса на арендни плащания за пет стопански години: 2016/2017 г., 2017/2018 г., 2018/2019 г., 2019/2020 г. и 2020/2021 г. В тежест на ответника- арендатор е било да докаже, че е извършил дължимите арендни плащания в пари- по 5 лв/дка, в уговорения в договора срок. По делото ответникът не е представил доказателства, а и не твърди, да е извършил арендни плащания за посочените в исковата молба стопански години на ищцата или на арендодателя по договора за аренда- Б.П.. Ето защо, предявеният иск за разваляне на договора за аренда по чл.28, ал.2 от ЗАЗ е основателен и доказан и правилно е бил уважен от първоинстанционния съд.

Правилни са и се споделят изведените от първоинстанционния съд изводи във връзка с направените от ответника възражения за допусната от ищцата, имаща качеството на кредитор на ответника забава. Съгласно разпоредбата на чл.68, б. „а“ от ЗЗД, ако местоизпълнението не е определено от закона, договора или от естеството на задължението, при парични задължения, изпълнението трябва да се извърши в местожителството на кредитора по време на изпълнението на задължението. Т.е. дерогирането на принципа за „носимост“ на паричните задължения е възможна последица от постигнато между страните

съгласие местоизпълнението да стане на място, различно от посоченото в чл. 68, б. „а“ ЗЗД. Съгласно разпоредбата на чл.95 от ЗЗД кредиторът изпада в забава, когато неоправдано не приеме предложеното му от длъжника изпълнение или не даде необходимото съдействие, без което длъжникът не би могъл да изпълни задължението си. В чл.6 от процесния договор за аренда страните са уговорили изплащането на арендната вноска да става в офиса на арендатора или в друго, предварително обявено място, като липсва конкретизация относно местонахождението на офиса на арендатора- населено място, квартал, улица, номер, както и липсват доказателства относно посочено от арендатора място, в което ще се извършва арендното плащане, което да е предварително обявено, съгласно клаузите на договора. Предвид на това, правилни и законосъобразни са изводите на първоинстанционния съд, че в случая в отношенията между страните следва да намери приложение разпоредбата на чл. 68, ал.1, б. „а“ от ЗЗД, определяща местоизпълнението на парично задължение по местожителството на кредитора, т.е. на ищцата, по време на изпълнение на задължението, а възраженията на ответника, че ищцата не е му е оказала съдействие, за да изпълни задълженията си по договора и така самата тя като кредитор е изпаднала в забава, са преценени като неоснователни.

Напълно се споделят от настоящия въззивен състав изводите на ЕРС, че дори и да се приеме, че е допусната забава от страна на ищцата като кредитор на ответника, то и в този случай последният не е изпълнил задължението си да заплати на ищцата уговорената рента, тъй като, съгласно разпоредбата на чл.97 от ЗЗД, ако задължението е да се предаде нещо и кредиторът е в забава, длъжникът може да се освободи, като предаде дължимото за пазене в подходящо място, определено от районния съд по местоизпълнението, а пари, ценни книжа и ценности могат да се оставят за пазене в банка по местоизпълнението и без разрешение от съда. В настоящият случай в договора за аренда е посочен единствено начин на плащане в пари, при което ответникът е могъл да изпълни задължението си като изпрати паричен превод на ищцата на нейния адрес или да открие банкова депозитна сметка, в която дължимите суми да се вложат на името на кредитора, който би могъл да разполага със сумата по такава сметка след представяне на документ за самоличност. По делото няма данни, а и не се твърди от страна на ответника, същият да се е възползвал от предвидената в нормата на чл.97 от ЗЗД възможност, при което той се явява неизправна страна по договора, което обуславя правото на ищеца да реализира потестативното си право да развали договора по смисъла на чл.28, ал.2 от ЗЗД.

Предвид изложеното, правилен е извода на първоинстанционния съд за безспорно установено неизпълнение на договора за аренда от страна на арендатора по отношение на ищцата поради непрамашане на арендни вноски за повече от три месеца, което прави иска основателен и налага същият да бъде уважен. Обжалваното решение, като правилно и законосъобразно, следва да бъде потвърдено.

При този изход на делото в полза на въззиваемата страна следва да се присъдят направените пред настоящата инстанция разноски в размер на 300.00 лева.

Водим от горното, ЯОС

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №81 от 29.04.2023 г. на Елховски районен съд, постановено по гр.д.№382/2022г. по описа на този съд.

ОСЪЖДА „Оренда-777“ ЕООД, с ЕИК 20101216095139, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив, ул. „Хан Тервел“ №7, ет.1, ап.3, представлявано от управителя К.П., да заплати на Д. Г. В., с ЕГН – *****, от гр.****, ул.*****№ ****, съд. адрес гр.****, ул. **** №****, адв. Д. С. от АК – Ямбол, сумата от 300.00 лева- разноси във въззивното производство.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл. 280, ал.3, т.1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____