

РЕШЕНИЕ

№ 9173

гр. София, 01.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 51 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕТА В. И.ОВА

при участието на секретаря ДИАНА АЛ. И.ОВА
като разгледа докладваното от ИВЕТА В. И.ОВА Гражданско дело № 20211110161251 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е от Потребителна кооперация „С.К.“ против В. В. В. осъдителен иск с правно основание чл. 12, ал. 2 от Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ) за заплащане на сумата от 23 800 лева, представляваща увеличената стойност на имот, предмет на договор за аренда № ** от 27.03.2004 г. - нива с площ 13 230 дка, находяща се в землището на гр. Д.ч., област В., местност „А.К.“, с кадастрален № [№], обособен в парцел № *3 от масив № [№] по плана за земеразделяне на землището на гр. Д.ч., вследствие на извършените от ищеца подобрения, със съгласието на арендодателя, изразяващи се в засаждане на трайни насаждения – нискостеблени ябълкови дръвчета, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба – 29.03.2021 г. до окончателното ѝ изплащане, обективно съединен с насрещно възражение за прихващане със сумата от 1 90,70 лева, представляваща арендно плащане по договора за аренда за периода 01.10.2016 г. до 30.09.2019 г. (прието за съвместно разглеждане в рамките на настоящия процес с протоколно определение от 22.05.2022 г.).

Ищецът Потребителна кооперация „С.К.“ твърди, че на 27.03.2004 г. между него, в качеството му на арендатор, и Б.Л.И., в качеството му на арендодател, бил сключен договор за аренда № ** с нотариална заверка на подписите, вписан на 07.07.2004 г. в Служба по вписванията – гр. В. с вх. рег. № [№], акт № **, том IX. Въз основа на договора арендодателят предоставил на арендатора за срок от 15 години ползването на недвижими имоти, възстановени по ЗСПЗЗ съгласно Решение № ****/ 1999 г. на Общинската поземлена комисия – гр. Д.ч., сред които нива с площ 13.230 дка, находяща се в землището на гр. Д.ч., област В., местността „А.К.“, с кадастрален № [№], обособен в парцел № *3, от масив № [№] по плана за земеразделяне на землището на гр. Д.ч., при граници и съседи на имота: парцел № ** - полски път на Км. Д. Ч., парцел № ** - нива на В.К.П., парцел № ** - нива на Р.Б.П., парцел № ***- полски път на Км. Д. Ч., парцел № ** - нива на Й.Р.С., парцел № * - нива на Д.Д.Ж.. По силата на договор за доброволна делба на недвижими имоти от 11.05.2015 г., вписан в Служба по вписванията – гр. В. с вх. рег. № *****/ 12.05.2015 г., акт № **, том IV, дело № ****, Й.Д. В., в качеството на наследник на починалия Б.Л.И., получила в дял и станала изключителен собственик на посочения имот. След смъртта на Й.Д. В., въз основа на оставено от нея завещание, вписано в Служба по вписванията – гр. В. с вх. № ****, том 4,

акт № **, имотът бил придобит от ответницата В. В. В.. В исковата молба е изложено, че съгласно чл. 17, ал. 1 ЗАЗ и т. 5 от раздел V от договора за аренда правоприемниците на арендодателя го заместват като страна по договора. Сочи се, че описаният имот с № [№] бил с начин на трайно ползване нива, а след сключването на договора за аренда – през 2004 г. арендаторът извършил подобрения в него, засаждайки трайни насаждения – 12 570 броя нискостеблени ябълкови дръвчета сорт „М.“ и „З.п.“. По-късно същите били включени в изградената от арендатора овощна градина, цялата с площ от 220 дка. Ищецът заявява, че е направил разходи по засаждането на дръвчетата в процесния имот, а отделно реализирал и такива за обработката на почвата, торене и други агрономически дейности, свързани със засаждането, съхранението и всички останали дейности до въвеждането в плододаване. Извършените действия по засаждане на плодните дръвчета били осъществени въз основа на предоставено на Потребителна кооперация „С.К.“ право за това с т. 3, раздел IV от договора за аренда, според която арендаторът има право да засади трайни насаждения върху отдадената под аренда земя, както и да изгради съоръжения, инсталации, огради и други подобрения, необходими за тяхното отглеждане. Освен това, в продължение на целия период на действие на договора за аренда, арендодателят не се противопоставил на извършените от арендатора подобрения. Ищецът твърди, че след изтичане на срока на договора за аренда - на 27.03.2019 г., отправил писмена покана до В. В. В. да му заплати сумата от 23 800 лева, представляваща увеличената стойност на имота, вследствие на извършените подобрения, със съгласието на арендодателя, за насадените ябълкови дръвчета, съобразявайки, че около 2 % от всички засадени дръвчета погинали към момента на прекратяване на договора. Излага, че правото му да получи това вземане произтича от т. 9, раздел III от договора и чл. 12, ал. 2 ЗАЗ, според които при прекратяване на договора за аренда арендодателят дължи на арендатора сумата, с която е увеличена стойността на обекта на договора вследствие на извършените с негово съгласие подобрения. Ответницата В. В. не заплатила в полза на Потребителна кооперация „С.К.“ претендираната сума. С оглед на тези обстоятелства ищцовата кооперация отправя искане за заплащане на сумата от 23 800 лева, представляваща увеличената стойност на процесния имот, вследствие на засадените от него трайни насаждения – нискостеблени ябълкови дръвчета, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 29.03.2021 г. до окончателното изплащане на задължението. Претендира присъждане на сторените по делото разноски.

В депозирания в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК писмен отговор ответницата В. В. В. оспорва основателността на предявения иск. Счита, че не е легитимирана да отговаря по него, тъй като към датата на прекратяване на договора собственик на имота било трето за спора лице – Е.Н.Г.. В тази връзка твърди, че договорът за аренда е сключен с Б.Л.И. на 17.06.2004 г. – датата на нотариалната заверка на подписите, за срок от 15 години. Сочи, че се касае за 15 стопански години, доколкото в чл. VI, 5 било уговорено, че ако арендният договор се прекрати преди изтичане на стопанската година, арендодателят дължи стойността на още неотделените, но подлежащи на отделяне плодове, когато срокът се прекрати не по вина на арендатора. Уточнява, че според § 2, т. 3 от ДР на ЗАЗ стопанска година е времето от първи октомври на текущата година до първи октомври на следващата година. Поради тези съображения В. В. В. счита, че процесният договор за аренда е прекратил действието си на 01.10.2019 г. В отговора на исковата молба е посочено, че през 2015 г. е извършена доброволна делба на имота, при която същият попаднал в дял и станал изключителна собственост на Й.Д. В., а след смъртта ѝ – през 2016 г., по силата на оставено от нея саморъчно завещание, имотът бил придобит от ответницата. Последната от своя страна го продала на Е.Н.Г. на 20.06.2019 г., а с това и преди да изтече действието на договора за аренда. В. В. В. оспорва твърдението на ищеца, че през времетраенето на договора е засадил в имота сочените от него ябълкови дръвчета. Заявява, че трайните насаждения били извършени преди сключването на договора. В тази връзка поддържа, че на 01.08.2002 г. Б.Л.И. сключил договор за аренда с [фирма], по силата на който му предоставил правото да засади в имот с кадастрален № [№], обособен в парцел № *3 от масив № [№] в землището на гр. Д.ч., област В., местността „А.К.“, с площ 13 230 дка, ябълкови насаждения и да създаде овощна градина, както и, че дръвчетата били насадени именно от този арендатор. С отговора е оспорен и броят на твърдените от ищеца засадени дръвчета, като са изложени съображения, че според допустимата гъстота на засаждане биха могли да бъдат засадени най-много 2 514 ябълкови дръвчета. Направено е възражение за прихващане, което след

уточнение, е прието за съвместно разглеждане в процеса, за сумата от сумата от 1 90,70 лева, представляваща дължимо и незаплатено от ищеца арендно плащане по договора за аренда за периода от 01.10.2016 г. до 30.09.2019 г. С тези доводи се отправя искане за отхвърляне на иска и за присъждане на сторените по делото разноски.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

По осъдителния иск с правно основание чл. 12, ал. 2 ЗАЗ:

Съгласно посочената разпоредба при прекратяване на договора за аренда арендодателят дължи на арендатора сумата, с която се е увеличила стойността на обекта на договора вследствие на извършените с негово съгласие подобрения.

Следователно, възникването в полза на ищеца на процесното вземане е обусловено от установяване, при условията на пълно и главно доказване, на следните обстоятелства: сключване на договора за аренда на процесния имот, придобит от ответната страна на собствеността върху имота, съответно притежаване на тези права и към датата на прекратяване действието на договора за аренда; извършване от ищеца на твърдените в исковата молба трайни насаждения, в сочения обем, след сключването на договора за аренда – през 2004 г., засаждането на дръвчетата със съгласието на арендодателя, увеличаване стойността на имота вследствие от засаждането на дръвчетата и размера на увеличената стойност на имота към датата на прекратяване на арендния договор.

При доказване на горните обстоятелства, в тежест на ответницата е да установи основателността на възраженията си, а именно, че към момента на прекратяване на договора за аренда собственик на имота е било трето лице, както и, че подобренията са извършени преди сключването на договора.

По делото не спори, че между Потребителна кооперация „С.К.“ и третото за процеса лице Б.Л.И. е сключен договор за аренда на процесния недвижим имот, както и, че след смъртта на Б.Л.И. имотът е придобит от Й.Д. В. въз основа на договор за доброволна делба от 11.05.2015 г., а след смъртта на последната правото на собственост върху имота е преминало в патримониума на ответницата въз основа на оставено от Й. В. завещателно разпореждане, поради което с проекта за доклад, обективизиран в определението от 28.02.2022 г. и обявен за окончателен такъв с протоколно определение от 22.05.2022 г., тези обстоятелства са обявени за безспорни между страните на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК и ненуждаещи се от доказване.

Същевременно последните се установяват и от приобщените към доказателствената съвкупност писмени материали, безспорно сочещи, че на 27.03.2004 г. между третото за процеса лице Б.Л.И., в качеството му на арендодател, и ищцовата Потребителна кооперация „С.К.“, в качеството ѝ на арендатор, е сключен договор за аренда с нотариална заверка на подписите от 17.06.2004 г. по описа на нотариус А.А. с рег. № *** на НК и с район на действие Районен съд – В., вписан в книгите за вписване на СВ- В. на 07.07.2004 г., том IX, № **, вх. регистър [№] и в регистъра на Общинска служба „З. и г.“ – Д.ч. на 05.10.2004 г., за предоставяне от арендодателя за непрекъснато ползване от арендатора в продължение на 15 години на недвижим имот, представляващ нива с площ от 13,230 дка, находяща се в землището на град Д.ч., обл. В., местност „А.К.“ с кадастрален № [№], обособен в парцел № *3 от масив № [№] по плана на земеразделяне на землище град Д.ч., при граници и съседни на имота: парцел 86, полски път на Км. Д. Ч., парцел № ** нива на В.К.П., парцел № ** нива на Р.Б.П., парцел № *** полски път на Км. Д. Ч., парцел № ** нива на Й.Р.С. и парцел № *2 нива на Д.Д.Ж., срещу заплащането на арендна цена, както следва: за първите 2 години – по 25 лева/декар, за следващите години до изтичане на срока на договора – по 30 лева/декар.

Съгласно клаузите на раздел III от договора сред основните задължения на арендодателя са да предаде имота, предмет на договора и да осигурява спокойното и безпрепятственото му ползване, а сред основните права – правото да получи в срок уговореното арендно плащане. Съгласно договора срещу извършване на последното арендаторът има правото да ползва земята по предназначение с грижата на добър стопанин, да засади трайни насаждения върху същата и да изгради съоръжения, инсталации, огради и други подобрения, необходими за отглеждането им. Установено е и задължение заплащане

от името на арендодателя дължимите разходи и остатъчната стойност на градините на [фирма] – гр. Д.ч. до 31.12.2004 г. – арт. т. 1 – т. 3 и т. 6 на Раздел IV. В клаузата на т. 9 от Раздел III на договора изрично е предвидено задължението на арендодателя, респ. правото на арендатора при прекратяване на договора да заплати/получи сумата, с която се е увеличила стойността на обекта на договора вследствие от извършени със съгласието на арендодателя подобрения.

Изяснява се също, че съгласно клаузите на т. 6, и т. 7 от Раздел V на договора приобретателят на арендувания обект замества арендодателя като страна по договора за аренда, когато последният е вписан, дори и обектът на договора все още да не е предаден, а в случай, че договорът не е вписан, последният има действие спрямо приобретателя на земята за две стопански години след годината на придобиването му. За настъпилата промяна арендаторът следва да бъде уведомен незабавно. Предвидена е възможността за продължаване на арендния договор в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните, вписване в нотариалните книги и в регистъра на съответната поземлена комисия.

Сред основанията за прекратяване на договора, предвидени в клаузите на Раздел VI от последния са: изтичане на уговорения срок – т. 1, едностранно от арендодателя при забава в плащането на арендната цена с повече от 3 месеца – т. 2, по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма с нотариална заверка на подписите им – т. 3. Съгласно т. 5 при прекратяване на арендния договор преди изтичане на стопанската година, не по вина на арендатора, арендодателят дължи стойността на все още неотделените, но подлежащи на отделяне плодове.

От събраните по делото доказателства се установява, че след сключване на договора за аренда от 27.03.2004 г., включеният в предметния му обхват имот, представляващ нива с площ от 13,230 дка, трета категория, местност „А.К.“, с планоснимачен № [№] по плана на земеразделяне на землището на град Д.ч., с ЕКАТТЕ *****, при граници и съседи: полски път с пл. № [№], нива с пл. № [№]079, нива с пл. № [№]074, полски път с пл. № [№], нива с пл. № [№]071 и нива с пл. № [№]072, е придобит от лицето Й.Д. В. по силата на наследяване от арендодателя Б.Л.И. и на извършена доброволна делба между съсобствениците, обективизирана в договор за доброволна делба на недвижими имоти от 11.05.2015 г., вписан в СВ – град В. с вх. рег. № *****/12.05.2015 г., акт № **, том IV, дело № ****, чрез получаване на същия в изключителен дял.

Между страните не се спори, че по силата на завещателно разпореждане на лицето Й.Д. В., обективизирано в обявено Саморъчно завещание с вх. рег. № 9****/24.04.2017 г., акт № **, том IV, дело № **** на СВ – град В., този имот е придобит от ответницата по делото В. В. В.. Изяснява се, че с договор за покупко – продажба от 20.06.2019 г., обективизиран в Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № ***, том I, рег. № ****, дело № ***/2019 г. по описа на нотариус Б.В. с рег. № *** на НК и с район на действие Районен съд – В., В. В., в качеството си на продавач, продава на третото за процеса лице Е.Н.Г., в качеството му на купувач, поземлен имот с идентификатор *****. [№].73, находящ се в землището на град Д.ч., обл. В., местност „А.К.“ с площ по скица 13 228 кв.м., а по предходен документ за собственост 13 230 кв.м., с трайно предназначение на територията земеделска, с начин на трайно ползване нива, трета категория на земята при неполивни условия, номер по предходен план [№], при граници – имоти: № № *****. [№].72, *****. [№].113, *****. [№].71, *****. [№].811, *****. [№].74, *****. [№].79. Съгласно клаузите на договора продавачът си запазва пожизнено и безвъзмездно правото на ползване на имота, както и правото да получава рентата за бъдещите стопански години.

Така установените факти обуславят извода за възникването на облигационно правоотношение, породено от договора за аренда от 27.03.2004 г. първоначално между третото за процеса лице Б.Л.И., в качеството му на арендодател и ищцовата Потребителна кооперация „С.К.“, в качеството ѝ на арендатор.

След придобиване на имота по силата на завещателното разпореждане от своята майка Й.Д. В., обявено и вписано в Службата по вписванията на 24.04.2017 г., придобила имота в изключителен дял чрез договора за доброволна делба, по силата на чл. 17, ал. 2 ЗАЗ и на т. 6 от Раздел V от договора за аренда, именно ответницата В. В., в качеството си на приобретател на арендувания обект, е заместила арендодателя като страна в договора за аренда, предвид това, че този договор е вписан в Службата по вписванията.

Касае се за хипотеза, при която настъпва заместване на една от страните по договора за аренда - арендодателя, което заместване настъпва по силата на закона и с осъществяване на факта на придобиване от трето за сделката лице на земеделската земя, която е отдадена за ползване с арендния договор. Следователно, от момента на придобиване на правото на собственост върху земеделската земя приобретателят става и арендодател, като за него възникват както правата, така и задълженията за тази страна по сделката. Законодателят е придал правно значение на уведомяването на арендатора единствено с оглед противопоставимост на извършени от него плащания в полза на предходния собственик, а именно, че новият собственик няма право да получи плащания, които арендаторът вече е направил към стария собственик преди получаване на уведомление за заместването, което обаче не променя извода относно момента на настъпилото заместване.

Спорен по делото е въпросът дали към момента на прекратяване на действието на договора ответницата е продължавала да има това качество, обуславящо материалноправната ѝ легитимация да отговаря за заплащане на претендираното обезщетение от ищцовата кооперация.

Изясни се, че договорът за аренда е сключен на 27.03.2004 г. за срок от 15 години, установен в клаузата на Раздел I, озаглавен „Предмет на договора“, както и, че съгласно т. 1 от Раздел V I „Прекратяване на договора“ едно от основанията за прекратяване на действието му е изтичане на уговорения срок.

В случая договорът е сключен в предвидената в чл. 3, ал. 1, изр. първо ЗАЗ форма за действителност – писмена с нотариална заверка на подписите на страните от 17.06.2004 г., вписан е в Службата по вписванията – гр. В. на 07.07.2004 г. и е регистриран в Общинска служба „З. и г.“ – гр. Д.ч. на 05.10.2004 г., съгласно изискването на чл. 3, ал. 2 ЗАЗ.

Съдът намира, че моментът на възникване на облигационното правоотношение между страните е именно моментът на постигане на съгласието им по съществените елементи на сделката - предоставяне на арендатора за временно ползване на обекта на договора срещу извършването от арендатора на определено арендно плащане, обективизирано в писмен вид на 27.03.2004 г., от който момент е започнал да тече уговореният 15-годишен срок на действието му. Фактът, че нотариалната заверка на подписите на страните, както и вписването на договора в Службата по вписванията, респ. регистрирането му в компетентната служба по земеделие, са осъществени в по-късен момент, не обуславят извода относно времето на възникване на облигационната обвързаност между страните, обусловена от постигане на съгласие в писмен вид – арг. чл. 2, ал. 1 ЗАЗ, вр. чл. 8, ал. 1 ЗЗД. В този смисъл са и задължителните за съда разяснения, дадени в мотивите на Тълкувателно решение № 2 от 20.07.2017 г. по тълк. дело № 2/2015 г., ОСГТК на ВКС, в което е посочено, че в чл. 3, ал. 1 ЗАЗ са въведени три изисквания към договора за аренда – да бъде сключен в писмена форма с нотариална заверка на подписите, да бъде вписан в Служба по вписванията и да бъде регистриран в съответната общинска служба по земеделие, като тези три изисквания са от различен порядък и неспазването им има различни правни последици. Писмената форма с нотариална заверка е условие за действителност на арендния договор и неспазването ѝ обуславя нищожността му на основание чл. 26, ал. 2 ЗЗД. Невписването в службите по вписванията не прави арендния договор недействителен, вписването не е елемент от фактическия състав на този договор и няма конститутивно, а оповестително - защитно действие – арг. чл. 17, ал. 2, изр. второ ЗАЗ, като прави правото на арендатора да ползва земята противопоставимо на последващ приобретател - чл. 17, ал. 2, изр. първо, както и при последващо учредяване на ограничено вещно право върху арендувания имот - чл. 17, ал. 5 и 6 ЗАЗ.

В настоящата хипотеза по-тежката писмена форма е спазена, което обуславя пораждане на правата и задълженията на страните по договора, но не измества началния момент на действието му, определен от датата на сключването му – 27.03.2004 г.

Съдът намира за неоснователно възражението на ответната страна за липсата на основание за принципната ѝ отговорност по процесната искова претенция, обоснована с довод, че към момента на прекратяване на арендния договор страна по същия, в качеството си на арендатор, е трето за процеса лице.

Изясни се, че с договор за покупко – продажба от 20.06.2019 г. В. В. В. прехвърля

собствеността върху отдадения под аренда обект на Е.Н.Г., от който момент по правило настъпва и вещнопрехвърлителното действие на сделката.

Доказателствата по делото обаче сочат, че към този момент действието на договорът за аренда от 27.03.2004 г. е преустановено, поради изтичане на уговорения 15-годишен срок - на 27.03.2019 г., към който момент собственик на земята е била ответницата В., а не към сочения от последната момент – 01.10.2019 г.

В тази връзка съдът съобрази, че в клаузите на договора изрично е посочено, че арендодателят предоставя на арендатора за непрекъснато ползване процесната нива в течение на 15 години. Липсата на конкретно уточняване, че се касае за стопански години, които съгласно § 2, т. 3 от ДР на ЗАЗ включват времето от 1 октомври на текущата година до 1 октомври на следващата година, обуславя извод, че се касае за календарни такива. Това не се опровергава от предвиденото в т. 5 Раздел VI задължение на арендодателя за заплащане на стойността на неотделените, но подлежащи на отделяне плодове, в случай на предсрочно прекратяване на договора – преди изтичане на стопанската година не по вина на арендатора, което право следва и от разпоредбата на чл. 31, ал. 1 ЗАЗ, тъй като в случая, от една страна се касае за хипотеза на прекратяване на договора преди изтичане на срока му, без значение дали същият е уговорен в календарни или стопански години, при която настъпването на стопанската година е от значение единствено за задължението за заплащане стойността на все още неотделените, но подлежащи на отделяне плодове, а от друга страна свидетелства, че в случаите, при които страните свързват определени права и задължения по договора със стопанската година, то това е изрично посочено в договора.

За пълнота и правна прецизност съдът намира за необходимо да отбележи, че дори да се приеме, че действието на договора е преустановено на 01.10.2019 г., то отговорността на ответницата В. В. за правата и задълженията като арендодател по договора продължава да е налице по силата на вещното право на ползване върху поземления имот, обект на договора за аренда, учредено в нейно полза с договора за покупко – продажба от 20.06.2019 г., съгласно чл. 17, ал. 5, вр. чл. 2 ЗАЗ.

С оглед изложеното и доколкото по делото не се твърди и не се установява договорът за аренда да е бил прекратен предсрочно, то съдът приема, че към момента на преустановяване на действието му с изтичане на уговорения между страните срок – арг. т. 1 от Раздел VI от същия и чл. 27, ал. 1, т. 1 ЗАЗ, именно ответницата, като носител на вещно право върху имота, обект на договора и страна по арендното правоотношение, породено от него, в качеството си на арендодател, поначало е и материалноправно легитимира да отговаря за заплащане увеличената стойност на имота вследствие от извършени от арендатора подобрения, при доказване на тяхното реално осъществяване, именно от ищеца.

Основният спорен по делото въпрос е извършил ли е арендаторът засаждане на процесния имот с овощни дръвчета по време на действието на договора и в кой конкретно момент е осъществено това, предвид проведеното оспорване от ответницата с доводи, че овощна ябълкова градина е съществувала в процесния имот с кадастрален № [№], обособен в парцел № *3 от масив № [№] в землището на град Д.ч., местност „А.К.“ с площ от 13 230 дка преди сключване на договора за аренда.

Следва да се отбележи, че съдържащото се в последния описание на арендувания имот като нива, предопределя извода, че към момента на сключването му в имота не е имало засадена овощна градина, доколкото липсва и описание на състоянието на имота в самия договор или в приемно - предавателен протокол към него, поради което не би могло да се приеме, че подобренията са съществували към този момент.

За изясняване на тези спорни обстоятелства по делото и конкретно относно момента на засаждане на ябълковите дръвчета в процесния имот по делото са събрани писмени доказателства – фитосанитарен контролен лист № *****, издаден от РСРЗ – София – Граничен фитосанитарен контрол, фитосанитарен паспорт № ****, Заповед № ** от 25.07.2007 г., протокол за въвеждане в плододаване от 30.07.2007 г., мемориален ордер № 8/месеца юли 2007 г. и схема за засаждане на овощна градина с ябълки, утвърдена от управителя на ПК „С.К.“, сочещи че през 2003 г. ищцовата ПК „С.К.“ е внесла в страната 15 000 броя ябълкови дръвчета, които са поставени под карантинен режим до мястото на доставката – РСРЗ В. до извършване на допълнителна експертиза, при резултат от

инспекцията от 12 май 2003 г., когато е издаден и фитосанитарният паспорт. Изяснява се, че след извършена инвентаризация на неплододаващи трайни насаждения, които влизат в плодоносна възраст, с протокол от 30.07.2007 г. комисия с председател Д.Д. е констатирала, че част от насажденията в овощна ябълкова градина в местност „А.К.“ масив [№] с площ от 271 дка навлизат в плодоносна възраст, поради което и с мемориален ордер от месец юли 2007 г. същите са прехвърлени в групата на плододаващите насаждения.

Засаждането на ябълкови дръвчета в процесната част от масив № [№] - парцел № *3 именно от ищцовата кооперация през годината, следваща закупуването им и карантинирането им – 2004 г. следва от показанията на разпитаната по делегация по реда на чл. 25 ГПК свидетелка К.П., която в разказа си пред съда е категорична, че през пролетта на 2004 г.- от средата на месец март до средата на месец април в процесния имот ПК „С.К.“ е започнала засаждане на овощни дръвчета – ябълки, закупени от фирма „К.“, Сърбия през април 2003 г. Свидетелства, че към този момент стоката била поставена по карантина от „Растителна защита“, което наложило заравяне на дръвчетата на определено място до изтичането на карантинния период. Изяснява, че карантината била вдигната през месец май 2005 г., след което дръвчетата били заплатени на дружеството „К.“, но не били засадени през есента, тъй като същата бил студена. Поради лошите и неподходящи метрологични условия същите били засадени през пролетта на следващата 2004 г. Овощната градина била въведена в плододаване през 2007 г. Свидетелката П. е категорична, че дружеството [фирма], в което дялово участие имала и ПК „С.К.“, не е създавало трайни насаждения в имота през разглеждания период. Заявява, че през пролетта на 2004 г. било извършено повторно засаждане в имота, тъй като част от ябълковите градини, засадени през 2000 г. – 2001 г., в т. ч. в процесния имот, били унищожени поради напръскването им с хербициди от съседна кооперация при извършване от последната обработване на собствени масиви. Съдът кредитира показанията на свидетелката като достоверни, съобразявайки, че същите са израз на преките и непосредствените ѝ впечатления от процеса по засаждане на овощната градина и от дейността на ищеца, предвид заеманата от П. длъжност в кооперацията към този момент – „счетоводител“, същевременно житейски логични и последователни, вътрешно непротиворечиви и съответни на обективните данни, внесени в процеса чрез обсъдените по – горе писмени материали. Този извод не се разколебава от обстоятелството, че свидетелката е била и член – кооператор в ПК „С.К.“, тъй като от една страна се отнася до минал момент, а от друга страна не опровергава извода за това, че разказаното от същата се подкрепя от останалия събран по делото доказателствен материал. В съответствие с показанията на П., че в процесния имот, част от общия парцел [№], през 2004 г. са засадени ябълкови дръвчета, са и изводите на вещото лице по приетата комплексна съдебно-агротехническа и икономическа експертиза, изслушана по реда на чл. 25 ГПК – по делегация пред Районен съд – В.. В последната вещото лице Б. посоча, че възрастта на установените в имота ябълкови дръвчета, след извършен оглед и замервания на място, е около 18 години, което предполага извода за засаждането им през 2004 г., извод, подкрепен и от схемата на засаждане, приета по делото. Изяснено е, че при определяне на възрастта на засажените ябълкови дръвчета в процесния имот е използван методът за преброяване прираста на скелетния клон, при който се броят пръстените за всяка година от горе – надолу без първия скелетен клон, който е най-добрият метод в този вид изследване. От експертизата се установява, че за овощната ябълкова градина на масив [№] в местност „А.К.“ е изготвен план – проект от лицето Д.Д. – проф. д-р на ергономическите науки, директор на „Института по земеделие“ – гр. Кюстендил, за което разказва и св. П., който план е утвърден и изпълнен от председателя на ищцовата кооперация съгласно схемата на засаждане и утвърден с протокол за въвеждане в плододаване от 30.07.2007 г. От заключението следва, че процесните ябълкови насаждения са заведени в счетоводството на ПК „С.К.“ като дълготраен материален актив през 2007 г. по стойност на разходите за придобиването им – 128 673 лева, за което е съставен мемориален ордер № 8, приложен по делото. Осчетоводена е и фактура № 02/03 от 01.04.2003 г., издадена от „К.“ ДОО – гр. Н., Сърбия с получател ПК „С.К.“ за доставка на 15 000 броя ябълкови дръвчета на обща стойност 4 500 евро. Тази сума е заплатена в брой, за което са издадени РКО № 507/05.07.2003 г. и РКО № 508/28.07.2003 г. с посочено основание за плащане „доставка на овощни дръвчета ябълки“. Заплатени са ДДС и мито, за което са съставени мемориални ордери от месец април 2004 г., което е в подкрепа на разказаното от св. П. относно момента на внасяне на дръвчетата и момента на

заплащането им, обусловено от временното им поставяне под карантина. Изяснено е, че сумата, по която е заприходена овощната градина, в размер от 128 673 лева включва стойността на посадъчния материал, засаждане и отглеждане на дръвчетата до влизането им в период на плододаване. Експертизата изяснява също, че към момента на огледа на поземления имот е налице засадена площ от 5 845 кв. м. и незасадена такава от 7 383 кв.м., като наличните ябълкови дръвчета са 700 броя, при засадени през 2004 г. – 1 469 броя. Ябълковата градина е изоставена и не са извършвани агротехнически мероприятия, като периодът на плододаване изтича през 2024 г. В незасадената площ са налични изкоренени 4 реда ябълкови дънери, неизнесени от имота. Изяснява се, че ябълкови фиданки, закупени през пролетта на 2003 г., могат да престоят до една година незасадени при полагане на необходимите грижи за тях. При изслушването си пред съда вещото лице Б. уточнява, че посадъчният материал е закупен през 2003 г. и е поставен за хибернация, при което се налага полагане на грижи за растенията – чрез редовно поливане и заравяне в траншеите, за да се съхранят за следващата година, което в случая е направено. Изяснява, че дръвчета от посочения тип започват за плододават след четвъртата вегетационна година, което в случая е през 2007 г., когато е изготвен и протоколът за въвеждане в плододаване. Съдът кредита заключението в неговата цялост, преценявайки го по реда на чл. 202 ГПК, като компетентно изготвено – от съответни специалисти в областта, въз основа на събраните по делото материали и извършен оглед на място на имота, отговорило обосновано на всички поставени задачи и допълнително формулираните в съдебното заседание от страните. В тази връзка и с оглед проведеното оспорване на същото от ответната страна в неговата агротехническа част, съдът намира за необходимо да отбележи, че в случая, изводът на експерта Б. относно приблизителната възраст на наличните ябълкови дръвчета в имота, а оттук и относно момента на засаждането им, следва преди всичко от използвания от експерта метод на изследване, подробно описан в заключението и разяснен в съдебното заседание. В случая този извод се подкрепя и от събраните гласни и писмени доказателства, безспорно сочещи, че именно през пролетта на 2004 г. ПК „С.К.“ е засадила в имота ябълкови дръвчета, внесени в страната година по-рано от Кооперацията и заплатени от последната през месец юли 2003 г., но засадени на следващата година, предвид поставянето им под карантина от съответните органи.

От съвкупният анализ на тези доказателства съдът достига до извода за извършено от ищеца засаждане на овощните дръвчета през 2004 г., а с това и след сключване на процесния договор за аренда и по време на неговото действие.

Този извод не се опровергава от представените и приети по делото писмени доказателства, сочещи, че преди сключването на процесния договор за аренда от 27.03.2004 г. процесният имот – нива с площ от 13,230 дка, находяща се в землището на град Д.ч., обл. В., местност „А.К.“ с кадастрален № [№], обособена в парцел № *3 от масив № [№] по плана на земеразделяне на землище град Д.ч., е бил обект на предходен договор за аренда от 01.08.2002 г. със страни: Б.Л.И., като арендодател и [фирма], като арендатор, доколкото по делото липсват доказателства, от които да се направи категоричен и еднозначен извод именно последното дружество да е извършило действия и разходи по засяване на процесните дръвчета в имота до прекратяване действието на договора по силата на Анекс № 2 от 27.03.2004 г. В показанията си св. П. разказва, че засадените през 2000 г. – 2001 г. в парцела овощни дръвчета били унищожени, което наложило изкореняването им и последвалото засаждане на други такива през пролетта на 2004 г. В тази част показанията й се подкрепят и от приетите писмени доказателства - писмо до кмета на Община гр. Д.ч. от 10.05.2022 г., Заповед № 455/13.05.2022 г. на кмета на Общината, Протокол от 13.05.2002 г. от експертна комисия, Заповед № 509/18.06.2022 г. на кмета на Община Д.ч., Протокол от 18.06.2022 г. за резултати от извършена проверка, Протокол от 04.07.2003 г. на Областна дирекция „З. и г.“ – В. за бракуване на насаждението от ябълки в масив № [№], парцели от № 65 до № *6 на площ близо 110 дка в местност „А.К.“ гр. Д.ч., Заповед за бракуване от 21.10.2005 г. на министъра на земеделието и горите за бракуване на трайно насаждение – ябълки от посочените парцели в масив № [№] чрез изкореняването им. Тези доказателства обуславят извода, че по отношение на засадени в процесния парцел № *3 ябълкови дръвчета, част от общия масив № [№] през 2002 г. – 2003 г. са нанесени щети вследствие от третиране на житен масив с хербицид, и вследствие на стихийно бедствие – порен дъжд, буря и градушка, паднали на 17.06.2002 г., както и, че е предложено бракуването на

насажденията от ябълки в т.ч. в парцел № *3, разрешено и с по-късно издадена за това заповед, което е в съответствие с разказаното от свидетелката, че се е наложило ново засаждане на овощната градина и то е осъществено именно през 2004 г. Тези изводи се подкрепят и от изясненото от вещото лице Б. при изслушването ѝ пред съда, че доколкото в процесния случай се касае за обработка на земята след изкореняване на предишни млади ябълкови насаждения, то не е било необходимо извършването на рекултивация.

С оглед всичко изложено дотук, съдът намира за недоказано възражението на ответната страна, че процесните ябълкови дръвчета са били насадени от трето за процеса лице в период, предхождащ договора за аренда от месец март 2004 г., в който, както вече се изясни, имотът, предмет на договора, е описан именно като нива, без посочване на конкретното му състояние и без описване, че в същия е засадена овощна градина. Не разколебава този извод и поетото с т. 6, раздел IV от договора за аренда задължение от арендодателя за заплащане на разходи и остатъчна стойност на градините на [фирма], доколкото това задължение, респ. право на насрещната страна следва и от самия закон – арг. 12 ЗАЗ, а от друга страна не се установи към този момент процесната нива вече да е била засадена с конкретни по вид и брой ябълкови дръвчета. Не се установи и чрез ангажиране на конкретни доказателства ответницата Венета В. да е заплатила разходи и остатъчна стойност на овощна градина съгл. т. 6, раздел VI от договора за аренда от 27.03.2004 г.

Изясни се, че съгласно разпоредбата на чл. 12, ал. 2 ЗАЗ при прекратяване на договора за аренда арендодателят дължи заплащане на сумата, с която се е увеличила стойността на обекта на договора, вследствие на подобрения, извършени от него със съгласието на арендодателя.

По делото не спори, че засаждането на процесните ябълкови дръвчета от ПК „С.К.“ е извършено със знанието и съгласието на арендодателя, в случая дадено предварително и обективизирано в т. 3 от раздел IV от договора за аренда от 27.03.2004 г., в който е уговорено изрично правото на арендатора да засажда в имота трайни насаждения върху арендуваната земя, ведно с изграждане на необходимите за тяхното отглеждане съоръжения и инсталации, съответно на правото, установено в чл. 9, ал. 3 ЗАЗ. В случая изявлението е направено в писмен вид с нотариална заверка на подписите на страните, с което е спазено изискването за форма. Доколкото договорът е подписан от първоначалния арендодател – праводател на ответницата и неговата истинност не е оспорена по делото, следва да се приеме, че той е изразил писменото си съгласие за извършване на подобрения чрез засаждането на трайни насаждения. В подкрепа на това е и липсата на твърдения и доказателства през време на действието на договора арендодателят да се е противопоставил на начина на ползване на имота, което ползване е било явно за него - извод в горния смисъл се извлича и от мотивите в Определение № 318 от 19.05.2022 г. на ВКС по т. дело № 1560/2021 г., II т. о., ТК, с което не е допуснато до касационно обжалване Решение № 475 от 04.03.2021 г. по в. гр. дело № 144/2021 г. на Окръжен съд – В., Търговско отделение, първи въззивен състав, постановено в производство по чл. 12, ал. 2 ЗАЗ при сходна фактическа обстановка.

Предвид изложеното, съдът намира за установено, че по време на съществуване на арендното правоотношение между страните в имота, обект на отдаване под аренда, от страна на ПК „С.К.“ са извършени подобрения – чрез засаждане на ябълкови дръвчета в парцел № *3, част от общия масив № [№], които са довели до увеличаване на стойността му и чието заплащане се дължи от ответницата, в качеството ѝ на арендодател, както и, че една част от тях са съществували към момента на прекратяване на договора през месец март 2019 г. С оглед събраните доказателства, че засадените от ищеца овощни дървета в процесния имот са налични и са в активен период на плододаване до 2024 г., следва да се приеме, че предявеният иск за присъждане на увеличената стойност на имота се явява доказан по основание.

При определяне на размера на следващото се на ищеца обезщетение, съдът съобрази изводите на вещите лица по допуснатите съдебно-техническа и комплексна съдебно-агротехническа и икономическа експертизи, сочещи, както конкретният брой на наличните в процесния имот, трасиран в рамките на общия масив, ябълкови дръвчета, така и, че същите все още са в период на плододаване, въпреки незадоволителното им състояние, обусловено от липсата на полагани грижи. Вещите лица установяват, че засадената площ от имота с идентификатор по КВС [№] на землището на град Д.ч., идентичен с поземлен имот

с идентификатор *****.[№].73 по КККР, с обща площ от 13 228 кв.м., възлиза на 5845 кв.м., както и, че при извършените геодезическо заснемане и оглед на място се установява, че броят на засадените дръвчета е 700 – 504 броя в цели редове и 196 броя в нецели редове. Съдът, кредитирайки двете заключения, като обосновани и компетентно изготвени, изводът в същите относно броя на наличните дръвчета към момента на огледа и заснемането на имота, при липсата на други категорични доказателства за състоянието на обекта при прекратяване на договора за аренда през 2019 г. и съобразявайки изчислената от вещите лица по комплексната експертиза единична цена на ябълково дърво от 26,07 лева и броя на установените в имота 700 броя ябълкови дръвчета, достига до извод, че стойността на последните възлиза на 18 249 лева. С оглед изричната разпоредба на чл. 14 от Наредба за базисните цени на трайните насаждения, приложима при определянето на такива и при предоставяне за временно ползване на обработваеми земи и отдаването им под аренда, дърветата от всички видове се оценяват и като дървесен материал по предназначение, която сума се прибавя към оценката на насажденията, направена по-горе. Така при оценката на процесните 700 броя дръвчета, като дървесен материал за отопление, съдът съобразява единичната цена от 90 лева, дадена от вещото лице за 1 куб. дърва /в който влизат 31 броя дръвчета/, при което стойността им по чл. 14 от Наредбата възлиза на 1 980 лева.

Следователно, увеличената стойност на процесния имот вследствие на засадените в него трайни насаждения към 29.03.2019 г. – момента на прекратяването му, изчислена като разлика между пазарната цена на имота след извършените насаждения (24 291 лева, представляваща сбор от пазарната му цена към 2004 г., определ. експертно и стойността на трайните насаждения от 20 229 лева) и пазарната му цена при отдаването му под аренда (последната възлизаща на сумата от 4 062 лева съгласно заключението на комплексната експертиза, останала неоспорена от страните в тази част) възлиза на сумата от 20 229 лева.

До този извод съдът достига, съобразявайки категоричните данни за налични в имота 700 броя дръвчета и липсата на такива към момента на прекратяване на договора за аренда от 27.03.2004 г. – през март 2019 г. в имота да са насадени и налични 1 469 броя дръвчета, оценени в експертизата и съответни на засадените в имота към 2004 г. Този извод не се разколебава от представената от ищеца и приета по делото докладна записка от началника на отдел РТИ – В. от 10.01.2017 г., удостоверяваща, че след извършена проверка на място на 04.01.2017 г. на парцелите с овощни насаждения в масив [№] в землището на град Д.ч. трайните насаждения в парцелите са в добро земеделско състояние, за градините са полагани грижи, установени са добре оформени редове и корони, като е изпълнено изискването минимум 70 % от растенията да са живи. Касае се за проверка на целия масив [№], част от който е и процесният парцел № *3, към момент, предхождащ по време прекратяване на договора за аренда, без изрично посочване какъв е установеният брой дръвчета във всеки парцел, като установените минимум 70 %, при данни за засадени 1469, се равняват на около 1028 дръвчета, което се доближава до броя на установени чрез заснемане на място от вещите лица през 2022 г. - 700 броя дръвчета. Ето защо съдът не приема доводите, изложени от ищцовата кооперация и доразвити в депозираната писмена защита за установени 1469 дръвчета, респ. за увеличена стойност на имота вследствие от засаждането им в размер от 42 527 лева, което не кореспондира на доказателствения материал.

По делото не твърди и не се установява, въпреки отправената извънсъдебна покана от 15.04.2019 г., получена от ответницата на 23.04.2019 г., последната да е заплатила следващото се на ищеца обезщетение.

Ето защо и по изложените дотук съображения, съдът намира, че предявеният иск се явява основателен и доказан именно до размера от 20 229 лева.

По възражението за прихващане:

Основателността на исковата претенция по чл. 12, ал. 2 ЗАЗ в посочената част обуславя разглеждането по същество на възражението за прихващане, направено от ответната страна В. Венева за вземане в общ размер от 1 190,70 лева, представляващо стойността на арендните възнаграждения по договора за аренда от 27.03.2004 г. за периода от 01.10.2016 г. до 30.09.2019 г., прието за съвместно разглеждане в рамките на настоящото производство с протоколно определение на съда от 13.05.2022 г.

Съгласно разпоредбата на 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, а съгласно чл. 8, ал. 1 от Закона арендаторът е длъжен да извърши арендното плащане в уговорения вид и срокове.

Следователно, възникването в полза на ответницата на процесното вземне е обусловено от установяване, при условията на пълно и главно доказване, наличието на валидно арендно правоотношение между страните през процесния период, размерът на договореното арендно плащане и настъпване на изискуемостта му, при установяване на които обстоятелства в тежест на ищеца е да докаже, че е заплатил дължимата сума.

По делото се изясни, че процесният договор за аренда е сключен на 27.03.2004 г. между Б.Л.И., като арендодател и ПК „С.К.“, като арендатор, за срок от 15 години или до 27.03.2019 г., като няма данни същият да е бил прекратен предсрочно. Установи се, че ответницата В. В. е придобила собствеността върху имота и заместила първоначалния арендодател като страна по правоотношението по силата на завещателно разпореждане в нейна полза.

Следователно, в правната сфера на същата е възникнало правото по чл. 8, ал. 1 ЗАЗ да получи уговорената арендна цена за част от процесния период, а именно за времето от 01.10.2016 г. до 27.03.2019 г., след който момент договорът е прекратен.

Съгласно Раздел II, б. б) от последния арендното плащане възлиза на сумата от 30 лева/декар за годините, следващи първите две, а оттук по 396,90 лева на година ($30 * 13,230$ дка – площта на имота по договора). Доколкото в последния не е предвиден срок за заплащането му, то приложение следва да намери разпоредбата на чл. 8, ал. 5 ЗАЗ, предвиждащ, че арендното плащане се дължи в първия работен ден след изтичането на стопанската година.

Следователно, за периода от 01.10.2016 г. до 27.03.2019 г., през който между страните е съществувало арендно правоотношение, ПК „С.К.“ дължи обща арендна цена в размер от 988 лева, определена от съда по реда на чл. 162 ГПК, при съобразяване с годините/месеците и съответно дните от периода, за който е дължима същата и уговорения между страните размер на плащането за една година.

По делото, въпреки разпределителната доказателствена тежест и дадените указания, от страна на ищеца не са ангажирани доказателства за заплащане на сумата, поради което за тази част възражението се явява основателно и следва да бъде уважено, като с размера на същата бъде намалена дължимата от ответницата сума по осъдителния иск по чл. 12, ал. 2 ЗАЗ или последният се явява основателен за сумата от 19 241 лева (разликата между дължимата от ответницата сума от 20 229 лева и дължимата от ищеца в размер от 988 лева).

Предвид всичко изложено, предявеният иск по чл. 12, ал. 2 ЗАЗ се явява основателен за сумата от 19 241 лева. За разликата над уважения размер до пълния предявен размер от 23 800 лева или за сумата от 4 559 лева искът следва да бъде отхвърлен – за сумата от 3571 лева като неоснователен и за сумата от 988 лева поради прихващане с насрещното задължение на ищеца към ответницата.

Като законна последица от уважаване на иска, върху главницата от 19 241,01 лева следва да бъде присъдена и законната лихва за забава, считано от датата на подаване на исковата молба - 29.03.2021 г. до окончателното ѝ плащане.

По отговорността за разноски:

При този изход на спора – частична основателност на иска, право на разноски – съразмерно с уважената/отхвърлената част имат и двете страни в процеса. На основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищеца, съразмерно с уважената част от иска, следва да бъде присъдена сумата от общо 2 321,85 лева – разноски за държавна такса, депозит за експертизите, депозит за явяване на свидетеля и адвокатско възнаграждение. Реалното извършване на последното следва от отразеното в представения по делото договор за правна защита и съдействие № 017363/20.02.2023 г. (л. 208 от делото) плащане на уговореното възнаграждение в брой, в която част договорът има характера на разписка, удостоверяваща получаването му - арг. т. 1 от Тълкувателно решение № 4/18.06.2014 г. по тълк. дело № 4/2013 г., ОСГТК на ВКС. На основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответницата, съразмерно с отхвърлената част от иска, следва да бъде присъдена сумата от 668,52 лева – разноски по делото за депозит за експертизите и за адвокатско възнаграждение, чието

реално извършване следва от удостовереното в представения договор за правна защита и съдействие от 29.08.2021 г. – л. 98 от гр. дело №4570/2021 г. по описа на РС – В. (първоначално образуваното гражданско дело) и анекс № 1 от 17.02.2023 г. (л. 250 от делото) плащане на уговореното възнаграждение в брой. При определяне на размера му съдът намери за неоснователно релевираното от ищеца възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК за прекомерността му, съобразявайки установения минимален размер, определен в съответствие с предявения материален интерес съгласно чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения (в приложимите редакции) и броя на проведените открити съдебни заседания по делото, в т.ч. пред Районен съд – В. по реда на чл. 25 ГПК съгласно ал. 9 от законовия текст (проведени повече от две открити съдебни заседания), възлизащ на сума в общ размер от 2 544 лева при претендирани 2 800 лева, както и конкретната фактическа и правна сложност на делото, обусловена от характера на предявената осъдителна претенция и включените в предмета на доказване по делото факти, приетото за съвместно разглеждане възражение за прихващане, събраните по делото многобройни доказателства и тяхната разнородност, както и извършените от процесуалните представители на ответната страна действия, изразяващи се в депозиране на писмен отговор, на становища, уточнителна молба и представителство в проведени 9 открити съдебни заседания, в т.ч. в производствата по делегация. При определяне на общия размер на разноските, следващи се на ответницата, съдът не взе предвид сумата от 15 лева, представляваща внесен депозит за явяване на допуснатия ѝ при режим на призоваване свидетел, намирайки, че доколкото последният не е разпитан, с оглед отказа от това доказателство от ответната страна, и не му е изплащан депозит за явяване, то внесеният такъв подлежи на възстановяване на страната при нарочна молба, и не следва да бъде възлаган в тежест на насрещната страна.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА В. В. В., с ЕГН: *****, с адрес: [фирма] да заплати на Потребителна кооперация „С.К.“, с ЕИК: [ЕИК], със седалище и адрес на управление: град Д.ч., обл. В., Ф.ц., на основание чл. 12, ал. 2 ЗАЗ **сумата от 19 241 лева**, представляваща увеличената стойност на имот, предмет на договор за аренда № ** от 27.03.2004 г. – нива с площ 13 230 дка, находяща се в землището на гр. Д.ч., област В., местност „А.К.“, с кадастрален № [№], обособен в парцел № *3 от масив № [№] по плана за земеразделяне на землището на гр. Д.ч., вследствие на извършените подобрения от ПК „С.К.“, със съгласието на арендодателя, изразяващи се в засаждане на трайни насаждения – нискостеблени ябълкови дръвчета, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба – 29.03.2021 г. до окончателното ѝ изплащане, като **ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата над уважения размер от 19 241 лева до пълния предявен размер от 23 800 лева или **за сумата от 4 559 лева**, от която 3 571 лева – поради неоснователност на иска и **988 лева – поради прихващане** с вземането на В. В. В. от Потребителна кооперация „С.К.“, представляващо дължимо арендно плащане по договора за аренда от 27.03.2004 г. за периода от 01.10.2016 г. до 27.03.2019 г.

ОСЪЖДА В. В. В., с ЕГН: *****, с адрес: [фирма] да заплати на Потребителна кооперация „С.К.“, с ЕИК: [ЕИК], със седалище и адрес на управление: град Д.ч., обл. В., Ф.ц., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, **сумата от 2 321,85 лева**, представляваща сторени разноси по делото.

ОСЪЖДА Потребителна кооперация „С.К.“, с ЕИК: [ЕИК], със седалище и адрес на управление: град Д.ч., обл. В., Ф.ц. да заплати на В. В. В., с ЕГН: *****, с адрес: [фирма], на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, **сумата от 668,52 лева**, представляваща сторени разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба, пред Софийски градски съд, в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____