

# РЕШЕНИЕ

№ 38

гр. Б., 03.05.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – Б.** в публично заседание на дванадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ИВЕЛИНА Д. ВЕЛЧЕВА

при участието на секретаря ИЛИЯНА Н. НЕЙКОВА  
като разгледа докладваното от ИВЕЛИНА Д. ВЕЛЧЕВА Гражданско дело № 20213210100234 по описа за 2021 година

Производството е образувано по предявена искова молба от Н. ИВ. Н. ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Д. срещу Кооперация „ЗК З.“, с. З. за заплащане въз основа на договор за аренда акт №54, т. II, вх.р. №406/14.01.2013 г. вписан в Службата по вписванията при Районен съд-Б., на сумата в размер на 3 928,75 лв., представляваща дължима рента за стопанската 2019/2020 г., ведно със законната лихва върху сумата от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на сумата.

Ответникът оспорва иска като неоснователен.

Съдът след преценка на събраните по делото доказателства, и съобразно чл. 235, ал. 3 от ГПК, като взе предвид наведените доводи и възражения, прие за установено от правна и фактическа страна следното:

Ищецът твърди, че има сключен договор за аренда на 118, 575 дка зем.земя от 08.01.2013 г. с ответника за срок от 8 стопански години при уговорено арендно плащане - 40% от дохода от един дка. Твърди се също, че до подаване на исковата молба, ответникът е заплатил частично арендното плащане в размер на общо 2 000 лв.

Ответникът не изпълнил точно, пълно и в срок задълженията си за заплащане на дължимото арендно плащане, което мотивирало ищеца да

предяви настоящия иск.

Ответникът твърди, че е изпълнил пълно и точно задълженията си по договора на прехвърлителя по договора за дарение, обективиран в нот.акт № 150, т. I, рег. № 706 д. 153/2000 г., с който последният си запазва правото на ползване върху отдадената под аренда зем.земя.

Оспорва, че ищецът е предоставил за ползване на ответника ПИ с идентификатор 31245.115.15. с площ от 48,573 дка и да е легитимиран да получава арендното плащане за тази нива, поради съществуващото върху зем.земя право на ползване в полза на бащата на ищеца И.Е..

Твърди, че от 2013 г. арендното плащане за 70 дка е изплащано на ищеца, а за нивата с площ от 48,573 дка на ползвателя.

По грешка, според ЗК З., цялото арендно плащане за стопанската 2018/2019 г. е заплатено на ищеца по делото. Твърди ,че договорът за аренда е нищожен по отношение на нивата с идентификатор 31245.115.15, поради невъзможен предмет, поради учреденото право на ползване.

Прави възражение за прихващане със сумата в размер на 4 857,30 лв., представляваща недължимо платено на ищеца арендно плащане за 2018/2019 стопанска година.

Твърди се също така, че разликата от платената сума в размер на 2 000 лв. на Н.Н. за стопанската 2019/2020 г. и сумата за рента за 70 дка възлизаща на 3 500 лв. за стопанската 2019/2020 г. в размер на 1 500 лв. е платена на бащата на 10.12.2020 г.

Правната квалификация на иска е по чл. 79 от ЗЗД, във вр. с чл. 8 от ЗАЗ.

Страните не спорят, че между страните има сключен договор за аренда върху 118, 575 дка зем.земя; че дължимата рента за процесната стопанска година е в размер на 50 лв./дка; както и че ответникът заплатил на ищеца за тази стопанска година сумата в размер на 2 000 лв.

Ищецът е т.нар „гол собственик“ на отдадената под аренда зем.земя, върху която е учредено право на ползване в полза на праводателя му по договор за дарение №150, т. I,. Рег. №706, д. №153/2000 г. по регистъра на нотариус О. О. с район на действие – Районен съд-Б..

Съобразно разпоредбата на чл. 93 от ЗС, добивът от вещта, като

плодове, прираст от добитък, наем и други такива, принадлежи на собственика □. Когато обаче върху един имот съществува право на ползване, собственикът е лишен от всяка възможност да използва вещта и да получава естествените и гражданските плодове от нея. Правото на ползване е именно това вещно право, което включва правомощието на носителя му да използва имота според предназначението, както и да получава добивите от нея, в това число гражданските плодове/наеми, ренти и др./. Доходът, който едно лице получава от един земеделски имот, отдаден под аренда в размер на арендното плащане/рента/ е граждански плод.

Арендното плащане се получава по силата на договора, който е сключен между арендатор-арендодател, той е следствие на правните връзки установено между тези две лица.

Съобразно разпоредбата на чл. 75, ал.1 от ЗЗД, ако иска да се освободи от задължението си, длъжникът следва да плати на кредитора или на овластено от него, съда или от закона лице.

Длъжникът може да престира на некредитор с погасителен ефект по правилото на чл. 75, ал.2 изр.1 от ЗЗД.

Посочената в чл. 75, ал.2 изр.2 от ЗЗД искова защита е на действителния кредитор срещу привидния такъв, като често се прилага в случаите на чл. 237 от ЗЗД и чл. 17 от ЗАЗ, какъвто настоящият не е. Отношенията между страните са такива на кредитор/длъжник по договорна връзка, между тях има сключен договор. Ето защо ответникът дължи плащане на ищеца по силата на сключения между тях договор, т.е. ищецът е действителен кредитор. (мотиви на решение № 535 от 13.12.2013 г. на ОС - Д. по в. гр. д. № 826/2013 г.)

Плащането на трето лице, дори същото да е носител на правото на ползване върху зем. земя, което има право върху гражданския плод не го освобождава от задължението му по договора.

Отношенията между голия собственик и носителят на ограниченото вещно право са извън договорната връзка на страните по делото и следва да намерят друго съдебно или извънсъдебно разрешаване.

В тоя смисъл съдът намира иска за основателен.

*По отношение на направеното възражение за прихващане:*

По изложените по-горе съображения, съдът намира направеното

възражение за прихващане със сумата в размер на 4 857,30 лв., представляваща платеното на ищеца-собственик арендно плащане за стопанската 2018/2019 г. за неоснователно.

Ищецът претендира разноси, които му се дължат съобразно чл. 78 от ГПК

Воден от изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** Кооперация „ЗК З.“, с. З. да заплати на Н. ИВ. Н. ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Д., въз основа на договор за аренда акт №54, т. II, вх.р. №406/14.01.2013 г. вписан в Службата по вписванията при Районен съд-Б., сумата в размер на 3 928,75 лв.(три хиляди деветстотин двадесет и осем лева и седемдесет и пет ст.), представляваща дължимо арендно плащане за стопанската 2019/2020 г., ведно със законната лихва върху сумата от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на сумата.

**ОСЪЖДА** Кооперация „ЗК З.“, с. З. да заплати на Н. ИВ. Н. ЕГН \*\*\*\*\* сумата в размер на 500 лв.(петстотин лева), представляваща направените поделото съдебно – деловодни разноси.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд-Д. в двуседмичен срок от връчването му.

**Съдия при Районен съд – Б.:** \_\_\_\_\_