

РЕШЕНИЕ

№ 282

гр. Добрич, 28.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДОБРИЧ, XXI СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и девети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Мирослава Неделчева

при участието на секретаря Теодора С. Димова
като разгледа докладваното от Мирослава Неделчева Гражданско дело № 20233230101193 по описа за 2023 година

за да се произнесе, съобрази следното:

Производството е образувано по подадена искова молба от **В. П. К.**, ЕГН *****, село *, община Добричка, чрез упълномощения адвокат Н. М. от АК-Добрич, със съдебен адрес: ** срещу ТПК „ЕДИНСТВО“, ЕИК 834024350, село *, община Добричка, представлявано от С.С.П.. Исковите са с правно основание чл.422, ал.1 от ГПК във вр. с чл.415 от ГПК, чл.232 от ЗЗД, чл.79, ал.1 от ЗЗД и чл.86, ал.1 от ЗЗД, за приемане на установено в отношенията между страните, че ответникът дължи на ищеца сумата, присъдена в Заповед №111/03.02.2023г., издадена по ч. гр. д. №316/2023г. по описа на ДРС, а именно: 3600.00 лв., представляваща дължима наемна цена по договор №91/01.10.2020г. за наем на земеделска земя с площ от 60 дка, съставляваща имот с №*** по ККР на село *, община Добричка за стопанската 2021/2022г., сключен между страните.

В ИМ се твърди, че ищцата е собственик по наследяване на 60 дка земеделска земя съставляваща имот с №***, находяща се в землището на село *, община Добричка. На 01.10.2020г. тя сключил договор с ответника за наем на земеделската земя със срок от една година, т.е. за стопанската 2021/2022г., като съгл. чл.3 от договора, наемната цена не можела да бъде по-ниска от

30лв. на декар. Наемът следвало да се изплати след реализацията на продукцията, но не по-късно от 31.12 на съответната година.

Ответникът превел по сметка на ищцата сумата от 3600 лв., т.е. по 60 лв. на декар, която била $\frac{1}{2}$ от платената от кооперацията рента/наем на други собственици на земеделска земя в землището на с.*. Обяснението за това било, че наемът е по-нисък, защото ищцата не сключила нов договор за наем с ответника за стопанската 2022/2023г.

Ищцата подала заявление по реда на чл.410 от ГПК и по образуваното ч. гр. д. №316/2023г. по описа на ДРС, съдът и издал Заповед №111/03.02.2023г срещу ответника за сумата от 3600лв. - дължим наем по договор №91/01.10.2020г. за наем на земеделска земя с площ от 60 дка, съставляваща имот с №*** по ККР на село *, община Добричка за стопанската 2021/2022г. Длъжникът подал възражение срещу заповедта. Заповедният съд указал на В. К. да предяви установителни искове срещу „ТПК „ЕДИНСТВО“ с.* в 1-мес. срок, считано от получаване на съобщението. В указания срок, кредиторът подал настоящата искова молба. Ищцата претендира съдебни разноските в заповедното производство и по настоящото установително дело.

С разпореждане от 17.05.2023г. ДРС е изпратил на ответната страна препис от исковата молба и от доказателствата към нея. Разпореждането е било получено от председателя на ответната кооперация – С.П. на 26.05.2023г.

В законоустановения едномесечен срок от получаването на съобщението, ответникът е изпратил отговор на исковата молба, като оспорва по основание и размер исковете, навежда твърдения за недължимост на сумите, моли за отхвърлянето им, като неоснователни и недоказани. Оспорва се твърдението на ищеца, че ответникът е извършил частично плащане по договора за наем, напротив, направеното плащане не е частично, а пълно. Излагат се обстоятелства за наличие на форсмажорни условия – слаба реколта, поради настъпила суша в Източна България през 2021/2022г. и войната в Украйна, което е довело до претърпени щети от земеделските стопани, много ниски добиви на зърнените култури/.

Отделно от това, имало решение на УС на кооперацията от 15.12.2022г, да се изплати наем на собствениците на земя, които не са подновили договорите си с кооперацията в размер на 60 лв/дка. Именно, поради горното

решение, ответникът заплатил наемна цена на ищеца в размер на 60 лв. за декар за стоп. 2021/2022г. Тези собственици, които имали дългосрочни договори за наем/аренда са получили по-високи ренти за съответната стопанска година.

Ответникът моли, съдът да не допуска и назначава поисканата ССчЕ, а да се назначи САЕ, за да се установяло какви подобрения в земята на ищеца е направил и какви са му бири разходите за това. Отделно от това, се прави искане за допускане на двама свидетели при режим на водене, за установяване на обстоятелството, какви разходи е направила ответната кооперация за „облагородяване на имота“, собственост на ищеца.

Ответникът претендира разноски и прави възражение за прекомерност на осн. чл.78, ал.5 от ГПК.

Претендират се разноските в заповедното производство и в производството по настоящото гражданско дело.

Добричкият районен съд, като прецени събраните по делото доказателства намира за установено следното от фактическа и правна страна:

По подадено заявление от В. П. К., ЕГН ***** за издаване на заповед за изпълнение на парично задължение по реда на чл. 410 от ГПК срещу ТПК „ЕДИНСТВО“ с ЕИК 834024350, с.*, община Добричка, е образувано ч. гр. д. №316/2023г. по описа на Добрички районен съд, по което е издадена Заповед №111/03.02.2023г. за сумата от 3600.00 лева - неплатена наемна цена за стопанската 2021/2022 г. по договор за наем №91/01.10.2020г. на земеделска земя с площ от 60.000 дка, представляваща имот с № ***, належаща се в землището на село *, община Добричка, ведно със законната лихва върху главницата от 3600.00 лв., считано от датата на подаване на заявлението - 01.02.2023г. до окончателното изплащане на задължението.

Заповедта е била връчена на 15.02.2023г. на управителя на кооперацията – С.П.. В срока по чл.414, ал. 1 от ГПК, е депозирано възражение с вх. №3365/21.02.2023г. от длъжника ТПК „Единство“, село *, община Добричка срещу заповедта. Във връзка с това, заповедният съд с Разпореждане №1657/29.03.2023г. е указал на заявителя, да предяви иск срещу ответната кооперация в едномесечен срок от получаване на съобщението, за установяване на процесното вземане, като довнесе по сметка на ДРС дължимата държавна такса.

В. П. е получила разпореждането на 18.04.2023г. и в определения и срок, е депозирала на 17.05.2023г. настоящата искова молба. Същата е допустима и спорът, следва да бъде разгледан по същество.

Собственик на процесната земеделска земя с площ от 60 дка, представляваща имот №***, находящ се в землището на село *, община Добричка е бил съпруга на ищцата, съгласно договор за дарение на недвижими имоти, обективно в нот. акт №159, том 14, дело №5050/1997г. по описа на нотариус при ДРС /приложен на л.6 по делото/. Видно от цитирания нотариален акт, С.И.К. е дарил на двамата си сина недвижими имоти, а именно: Д.С.К. е получил безвъзмездно по силата на дарствена сделка нива с площ от 60.498 дка, представляваща идеална част от цяла нива с площ от 120 дка, съставляваща имот с №108005, находяща се в землището на село *, община Добричка, трета категория, както и лозе с площ от 2.001 дка, представляващо имот с №112005, находящо се в землището на село *, 4 категория.

На другия си син – И.С.К., дарителя е дарил нива с площ от 30 дка, представляваща идеална част от цяла нива с площ от 120 дка, съставляваща имот с №108005, находяща се в землището на село *, община Добричка, трета категория.

Видно от удостоверение за наследници с изх. №10/20.03.2023г., изд. от кметство село * /приложено на л.7 по делото/, на **., Д.С.К. е починал и е оставил трима наследника по закон – В. П. К. /преживяла съпруга/, Р.Д.И. /дъщеря/ и П.Д.С. /син/.

Предвид гореизложеното, всеки един от тримата горепосочени наследници се явява съсобственик на процесната нива от 60 дка, като се легитимира в съсобствеността с по 1/3 ид.ч. от нея. Имотът, макар и придобит по време на брака на ищцата с Д. К. не е в режим на семейна имуществена общност, защото е получен безвъзмездно /чрез дарение/ от бащата на починалия съпруг. Ищцата се легитимира като съсобственик на процесната земеделска земя, в качеството и на наследник по закон /преживяла съпруга/ на 1/3 ид.ч.

За обвързващата страните сила на договора за наем е без правно значение дали наемодателят е собственик на отдадената под наем вещ, докато при договора за аренда това не е така. Друго общо между двата договора е, че когато дължаният характерната престация е съсобственик на отстъпената за временно ползване вещ, договорът може да обвърже и останалите съсобственици за определен срок в зависимост от размера на неговото участие в съсобствеността, т.е. когато договорът обвързва и неучаствалите съсобственици, те не са трети лица, а са страни по договора.

Договорът за наем обвързва неучаствалите съсобственици за срок до три години, когато договорът е сключен от съсобственици с мажоритарен дял в съсобствеността /чл. 32, ал. 1 ЗС и чл. 229, ал. 2 ЗЗД/ и в този случай отношенията между тях се уреждат от чл. 30, ал. 3 ЗС. Когато договорът за наем е сключен от съсобственици с миноритарен дял в съсобствеността или от съсобственици с мажоритарен дял в съсобствеността, но за срок над три години договорът не обвързва останалите съсобственици, поради което отношенията им с „наемателя“ се уреждат от неоснователното обогатяване, а отношенията им с „наемодателя“ се уреждат от чл. 30, ал. 2 ЗЗД – при липса

на писмено поискване, съответно – от чл. 31, ал. 2 ЗС – след отправено на писмено поискване.

От гореизложеното следват и няколко извода по отношение на договора за наем на земеделска земя със срок до една година: може да бъде сключен от съсобственик или съсобственици на земеделската земя, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, не се изисква да бъде сключен в писмена форма с нотариално удостоверяване на подписите на страните, извършени едновременно и няма изискване за представяне на скица и няма изискване за вписване в съответната служба по вписванията по местонахождението на имотите.

Договорът за наем на целия имот може да бъде сключен от съсобственик, който притежава повече от 25 % от правото на собственост върху целия имот (чл. 4а ЗСПЗЗ). Това е много по-удобно при наличие на много съсобственици, които не могат да постигнат съгласие. Но, такъв договор, без наличие на мнозинство от дяловете на наемодателите, може да бъде сключен само до 3 –годишен срок, какъвто е настоящият случай.

Въз основа на горното, съдът приема, че между страните, е възникнало валидно облигационно отношение, въз основа на сключен 01.10.2020 г. между В. П. К. в качеството на наемодател и ТПК „ЕДИНСТВО” с ЕИК 834024350 с.*, договор за наем №91 на земеделска земя с площ 60.000 дка, представляващ имот № ***, находящ се в землището на село *, община Добричка, за срок от една стопанска година, т.е. за времето от 01.10.2021 г. до 01.10.2022г.

Ответникът е заплатил наемна цена на наемодателя В. П. в размер на 60.00 лева /дка, като е превел по сметка на ищеца на 22.12.2022 г. сума в размер на 3600.00 лева.

Претенцията на ищеца е за останалата разлика от 3600.00 лева от общо дължимата наемна цена в размер на 120.00 лева/дка, възлизаща на общо 7200.00 лева, съгласно клаузата на чл. 3 от договора.

Ответникът излага становище, че е взето решение на 15.12.2022г. на заседание на управителния съвет на кооперацията, на наемодателите, които не сключат договор за наем с кооперацията за земеделската земя след изтичане срока на настоящия, да бъде изплащана наемна цена в размер на 60.00 лева/дка. А на всички останали наемодатели, които са сключили договор с кооперацията за стопанската 2022г./2023г., е взето решение, да им се изплати наемна цена в размер на 120.00 лв./дка за стопанската 2021г./2022г.

Съгласно чл.3 от сключения договор, „размерът на наемната цена е в рамките на рентата за съответната стопанска година, но не по-малко от 30.00 лева“, като същата се изплаща не по-късно от 31.12 на съответната година.

Вещото лице Е. Й. установява в заключението си по назначената съдебно-счетоводна експертиза следното:

За стопанската 2021/2022г. от ответната кооперация са изплащани само наемни плащания по сключени едногодишни договори за наем в землището на с.*, община Добричка, в размер на 120.00 лв./дка на наемодатели сключили договори за следващата стопанска година (2022/2023г.) и в размер на 60.00 лв./дка на наемодатели, които не са сключили договори за следващата стопанска година (2022/2023г.).

По счетоводни данни през стопанската 2021/2022 г. за всички предоставени на ответната страна за временно и възмездно ползване земеделски земи, са сключени едногодишни договори за наем.

Вещото лице дава заключение, че за стопанската 2021г./2022г. за Община Добричка, средната цена на рентата за един декар по статистически данни е достигнала 124 лева. Така, наемната цена на процесните зем. земи за стопанската 2021/2022г., е в размер на 7440.12 лв. при приемане от съда, че рентата е в рамките на средната рента от 124 лв./дка.

В счетоводството на ответника за стопанската 2021г./2022г. има осчетоводяване/плащане по процесния договор за наем, в размер на 3600.00лв.

Платената сума по процесния договор, не е еднаква по размер с изплатената от ответника наемна цена по сключените от него договори за наем в землището на село *.

Съдът кредитира заключението, като пълно и обективно, изготвено от вещо лице, притежаващо необходимата квалификация, знания и опит.

Предвид уговореното от страните, относно размер на наемната цена в рамките на рентата за съответната стопанска година, но не по-малко от 30.00 лева за декар и съобразявайки данните от заключението на вещото лице, че за стопанската 2021г./2022г. от кооперацията са изплащане наемни цени в размер на 120лв./дка по договори за наем, съдът приема, че размерът на наемното плащане по договора, следва да бъде идентично с това, изплатено от ответника на другите наемодатели за процесната стопанска година

2021/2022г. в процесното землище, а именно: 120.00 лв./дка /като същевременно то е близко и кореспондира със средната арендна цена за региона, която съгласно заключението на вещото лице е 124.00 лева за декар/.

Решението на УС на ТПК „Единство“ с.* от 15.12.2022г., в частта, с която е решено да се изплати наполовина по-малка наемна цена за стоп. 2021/2022г. на наемодателите, които не са сключили договори за наем с кооперацията за следващата стопанска година 2022г./2023г., противоречи на свободата на договаряне, на добрите нрави, рестриктивно е и поради това, не може да произведе правно действие, не обвързва страните по договора, така, една от тях – наемодателя не е взето становището му, той не е могъл да въздейства/повлияе на това решение, поставен е в позиция на по-слаба икономически страна, като заключение от горното, за съдът е ирелевантно обстоятелство, какво е решението на УС на кооперацията, още повече, че то противоречи и на духа на закона /ЗЗД/.

С оглед на установеното, предявеният положителен установителен иск от ищеца, за приемане на установено в отношенията между страните, че ответникът му дължи сумата от 3600.00 лева, представляваща неплатена наемна цена, дължима за периода 01.10.2021г. - 01.10.2022г., т.е. за стопанската 2021г./2022г. по договор за наем №91/01.10.2020 г. на земеделска земя с площ 60.000 дка, съставляваща имот № ***, находящ се в землището на село *, община Добричка, ведно със законната лихва върху главницата от 3600.00 лв., считано от датата на подаване на заявлението - 01.02.2023г. до окончателното изплащане на задължението, за което е издадена Заповед за изпълнение по чл.410 от ГПК с №111/03.02.2023 г. по ч. гр. д. №316/2023г. по описа на Добрички районен съд, е основателен и следва да бъде уважен.

Предвид изхода на спора и на основание чл.78, ал.1 от ГПК, в полза на ищеца му се следват съдебни разноски в заповедното производство по ч. гр. д. №316/2023г. и в производството по настоящото гражданско дело.

Направени са разноски в заповедното производство в размер на 72.00 лева - заплатена държавна такса.

По гр. д. №1193/2023 г., ищецът е направил разноски в размер на: 72.00 лева - държавна такса, 400.00 лева - възнаграждение вещо лице и 660.00 лева - адвокатско възнаграждение.

Ответникът е заявил своевременно възражение за прекомерност с пр.

осн. чл.78, ал.5 от ГПК на заплатеното от ищеца адвокатско възнаграждение, по което съдът дължи произнасяне. Съгласно договор за правна защита и съдействие от 16.05.2023г., приложен на л.8 по делото, е видно, че уговореното и заплатено от ищеца адвокатско възнаграждение, е в размер на 660.00 лева. Съобразно чл.7, ал.2, т.2 от Наредба №2/09.07.2001г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, минималното възнаграждение възлиза, /съобразно цената на иска – 3600 лв./ точно на сумата от 660.00 лева, поради което, възражението на ответника за прекомерност, се явява неоснователно и следва да бъде оставено без уважение.

В полза на ищеца в производството по гр. д. №1193/2023 г. се следват разноси в размер на: 72.00 лева държавна такса /приложена разписка на л.9 по делото/, 400.00 лева – платено възнаграждение за вещо лице, изготвило ССчЕ и 660.00 лева - адвокатско възнаграждение, съгласно уговорено и заплатено такова по договор за правна защита и съдействие от 16.05.2023г., или общо 1132.00 лева.

С оглед изхода на спора, на ответника не се следват разноси в производството.

Водим от горното, Добричкият районен съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО в отношенията между **В. П. К.**, ЕГН *****, село *, община Добричка и ТПК „ЕДИНСТВО“, ЕИК 834024350, село *, община Добричка, представлявано от С.С.П., че ТПК „ЕДИНСТВО“ с ЕИК 834024350, с.*, общ.Добричка дължи на **В. П. К.**, ЕГН *****, сумата от **3600.00 /три хиляди и шестотин/ лева**, представляваща неплатена наемна цена, дължима за периода 01.10.2021г. - 01.10.2022г., т.е. за стопанската 2021г./2022г. по договор за наем №91/01.10.2020 г. на земеделска земя с площ 60.000 дка, съставляваща имот № **, находящ се в землището на село *, община Добричка, ведно със законната лихва върху главницата от 3600.00 лв., считано от датата на подаване на заявлението - 01.02.2023г. до окончателното изплащане на задължението, за което е издадена Заповед за изпълнение по чл.410 от ГПК с №111/03.02.2023 г. по ч. гр. д. №316/2023г. по описа на Добрички районен съд.

ОСЪЖДА ТПК „ЕДИНСТВО“, ЕИК 834024350, село *, община Добричка, представлявано от С.С.П., да заплати на **В. П. К.**, ЕГН *****, село *, община Добричка, съдебни разноси, сторени в производството по ч. гр. д. №316/2023 г. по описа на Добрички районен съд, в размер на **72.00 /седемдесет и два/ лева** - държавна такса.

ОСЪЖДА ТПК „ЕДИНСТВО“, ЕИК 834024350, село *, община Добричка, представлявано от С.С.П. да заплати на **В. П. К.**, ЕГН *****, село *, община Добричка, съдебни разноси, сторени в производството по гр. д. №1193/2023г. по описа на Добрички районен съд в размер на **1132.00 лв.** /хиляда сто тридесет и два лева/, от които: 72.00 лева - държавна такса, 400.00 лева - възнаграждение за вещо лице и 660.00 лева - адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок, считано от връчването му на страните пред Добрички окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Добрич: _____