

РЕШЕНИЕ

№ 19

гр. Враца, 03.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВРАЦА, II-РИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на единадесети януари през две хиляди
двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Евгения Г. Симеонова

Членове: Калин Тр. Тодоров
Пенка П. Петрова

при участието на секретаря Миглена Н. Костадинова
като разгледа докладваното от Евгения Г. Симеонова Въззивно гражданско
дело № 20221400500488 по описа за 2022 година

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

Образувано е по *въззивна жалба вх.№ 261373/06.10.2022 г. на "С.И.Г."*
ООД, чрез пълномощника му адв.Ц. С., против Решение № 260038/31.08.2022
г. по гр.д.№ 1643/2019 г. по описа на Районен съд-Бяла Слатина, с което са
отхвърлени предявените от въззивника против "КОД ГМ" ЕООД осъдителни
искове, както следва: иск за сумата 1 927,98 лв., представляваща наемна цена
за стопанската 2018/2019 г. по Договор за наем на земеделска земя №
10138560, сключен между ищеца и ответника на 14.07.2018 г.; иск за сумата
196,01 лв., представляваща лихва за забава по чл.86 ЗЗД за периода
16.12.2018 г.-16.12.2019 г. и иск за сумата 564,51 лв., представляваща
обезщетение по чл.23, ал.3 от същия договор за периода 16.12.2018 г.-
16.12.2019 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата
на предявяване на иска до окончателното ѝ изплащане, и е осъден въззивника
да заплати деловодни разноски в размер на 1 305,00 лв.

В жалбата се изразява несъгласие с изводите на РС-Бяла Слатина, че
ищецът не е изпълнил задължението си да предаде на ответника фактическата
власт върху имотите по договора за наем, поради което искането му за
заплащане на наемна цена е лишено от основание. Въззивникът счита, че от
събраните по делото писмени доказателства, в т.ч. и от представената
разпечатка от сайта на ДФЗ, не се установява, че имотите не са предадени на
наемателя. Навежда доводи, че фактът, че имотите не са декларирани с цел
получаване на субсидия, не изключва факта на предаването им, както и че
страните не са уговорили дължимост на наемната цена в зависимост от

деклариране на имотите в заявления за подпомагане. Изтъква, че в договора не е посочен специален начин на ползване на наетите земеделски имоти извън обикновеното им предназначение, поради което наемателят дължи заплащане на наемната цена всякога, когато е получил владение върху вещта, без значение дали реално ползва същата или част от нея е преотдал под наем на трето лице.

В жалбата се развиват съображения, че по делото са доказани всички обстоятелства, от които ищецът черпи права, а именно: изпълнение на задълженията по договора за наем от негова страна, изпадането на ответника в забава по отношение плащането на договорената наемна цена и размера на претендираните вземания. Прави се анализ на изслушаните по делото съдебно-счетоводни експертизи, като се изтъква, че от заключението на вещното лице П. П. е установено, че е издадена фактура, която е осчетоводена при ищеца със счетоводна статия 411/439, че фактурата е включена в данъчния период за ДДС на ищеца за м.април 2019 г. и е отразена в хронологичната/аналитична ведомост и в журнала за операциите за същия месец, както и че този приход по договора за наем е признат за времева база и е разделен по финансови периоди като в 2018 г. са отнесени в приход 25% от стойността на наемната цена, а в 2019 г. са отнесени 75% при извършено съответно осчетоводяване на тези суми по дебит сметка 439/703 на 30.12.2018 г. и на 30.09.2019 г. Посочва се, че вещното лице е изчислило размера на мораторната лихва и на обезщетението по чл.23, ал.3 от договора, като е посочило, че тези суми не са осчетоводени при ищеца, тъй като съгласно счетоводната му политика за тези вземания не се издават фактури с оглед чл.26, ал.2 ЗДДС, според който те не участват в данъчната основа на доставката. Експертът е констатирал, че при ответника липсва осчетоводяване на фактурата, не са отчитани суми от отдаване под наем на земеделска земя, нито има данни за извършени плащания от ответника към ищеца по договора за наем.

Въззивникът навежда доводи, че приетият като доказателство по делото писмен договор за наем на земеделска земя № 10138560/04.07.2018 г. представлява частен диспозитивен документ, който установява, че направените в него изявления изхождат от лицата, които са го подписали, както и че чл.1-чл.4 и чл.6 от същия имат характера на приемо-предавателен протокол, тъй като в тях изрично е записано, че наемодателят предава на наемателя наетите обекти в състояние, отговарящо за ползването, за което са наети, както и че наемателят с подписването на договора декларира и с подписа си удостоверява, че е извършил оглед на имотите, че същите нямат недостатъци, че е запознат с тях и няма възражение по отношение на състоянието и размера им. При това положение счита за неоснователни възраженията на ответника, че не е въведен във владение на наетите земеделски земи. В подкрепа на това становище се позовава и на последиците на чл.176, ал.3 ГПК, произтичащи от факта, че управителят на ответното дружество не се е явил в съдебно заседание и не е отговорил на поставените от ищеца въпроси.

В жалбата се изразява несъгласие и с възражението на ответника, че не дължи плащане на наемната цена, тъй като фактурата е издадена след падежа, т.е. извън законоустановения срок по чл.113, ал.4 ЗДДС. Извършва се позоваване на практика на ВКС, според която когато страните са оформили

наема чрез съставена за целта фактура, последната съставлява доказателство за сключването на договора и за породените от нея права и задължения, като отсъствието на изискуеми от Закона за счетоводството реквизити във фактурата не е основание за отричане на облигационното правоотношение, тъй като поради неформалния характер на договора, преценката за сключването му не следва да бъде ограничавана само до съдържанието на фактурата, а следва да се прави с оглед на всички доказателства по делото. Изтъква се, че в случая ответникът не е оспорил наемното правоотношение, а само дължимостта на плащане по издадената фактура, което е ирелевантно с оглед неформалния характер на договора.

Въззивникът моли за отмяна на обжалваното решение, уважаване на предявените искиове изцяло и присъждане на направените деловодни разноски пред двете съдебни инстанции.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК е подаден *отговор вх.№ 261488/03.11.2022 г. от "КОД ГМ" ЕООД*, чрез пълномощника му адв.Б. Т., в който се изразява становище за неоснователност на жалбата. Поддържа се, че обжалваното решение е постановено в съответствие с материалния закон, при спазване на всички процесуални правила и е обосновано на база пълен, всестранен и обективен анализ на събраните по делото доказателства.

Въззиваемият изразява несъгласие с основното оплакване в жалбата, че районният съд неправилно е приел за недоказано изпълнението на основното задължение на наемателя за предаване на фактическата власт върху имотите, предмет на договора. Изтъква, че тежестта за доказване предаването на имотите за ползване е на ищеца, но такива доказателства не са ангажирани. Счита за необосновано становището на въззивника, че сключеният между страните договорът за наем има характер на приемо-предавателен протокол. Подкрепя това свое мнение с извършване на съпоставка между датата на сключване на договора - 04.07.2018 г. и периода, за който е уговорено ползването на земеделските имоти (за стопанската 2018/2019 г., т.е. за времето от 01.10.2018 г. до 01.10.2019 г.), което според него прави нелогично твърдението на въззивника, че в рамките на предходната стопанска година и преди прибирането на реколтата от същата е извършено предаване на имоти, чието ползване следва да започне в началото на следващата стопанска година. Въззиваемият изтъква, че в чл.3, ал.2 от договора страните изрично са уговорили задължение на ищеца да въведе ответника във владение на имотите три месеца по-късно, считано от 01.10.2018 г., но ищецът не е представил доказателства да е изпълнил това свое задължение. Посочва, че на управителя на ответното дружество не е било вменено задължение по чл.176 ГПК, че позицията му е била ясно изложена в отговора на исковата молба и че той не носи тежестта да доказва факта на предаването на фактическата власт върху имотите.

В подкрепа на тезата си, че задължението на ищеца за предаване на имотите във фактическа власт на ответника не е изпълнено, на първо място въззиваемият се позовава на представеното по делото писмо № 02-2600/3283 от 27.07.2020 г. на ДФЗ и разпечатките от сайта на същата институция, от които е видно, че и трите имота, предмет на договора за наем през стопанската 2018/2019 г., са ползвани от трето за делото лице, което изключва възможността ищецът да е осигурил несмущавано ползване на имотите от ответника. На второ място се позовава на заключенията на

изслушаните по делото експертизи, от които се установява, че при ответника не е постъпвала и поради това не е осчетоводявана фактура за наем, както и че няма счетоводни данни имотите да са преотдавани под наем и да са осчетоводени приходи от такава дейност. Въззиваемият изтъква, че по делото не е представен подписан вариант на фактура, въпреки вмененото на ищеца задължение по чл.183 ГПК. Счита, че наведените в жалбата доводи относно доказателствената стойност на фактурата са неотносими към спора, тъй като съществуването на облигационно правоотношение не се отрича и по делото има представен договор за наем, поради което фактурата не е необходима за доказване съществуването на облигационното правоотношение, а е елемент от изпълнението на поетите задължения в същото.

Във връзка с посочената в жалбата практика на ВКС, в отговора се изразява становище, че районният съд е извършил преценка на представената по делото фактура с липсващи реквизити при съпоставка с всички събрани по делото доказателства. Развиват се съображения, че по делото е установено, че ищецът е осчетоводил фактура № 0000017658/22.04.2019 г., но счетоводните записи не кореспондират един с друг, нито със законовите изисквания за издаване на фактури, което е установено от заключенията на експертизите и от обясненията на управителя, дадени по реда на чл.176 ГПК. Посочва се, че освен липсата на задължителни реквизити, т.нар. фактура не е издадена в срока по ЗДДС и не е доведена до знанието на ответника, като в тази насока се развиват подробни съображения.

Въззиваемият обобщава, че след като ищецът не е изпълнил основните си задължения за предаване на фактическата власт върху имотите, за издаване на редовна от външна страна фактура по ЗДДС, годна за осчетоводяване и издадена в предвидения за това срок, и за предоставяне на ответника на оригинал от същата, исковите претенции се явяват неоснователни.

Моли обжалваното решение да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно и да му бъдат присъдени направените разноски през въззивната инстанция.

Въззивната жалба е процесуално допустима като подадена от надлежна страна, в рамките на законоустановения срок по чл.259, ал.1 ГПК и срещу обжалваем съдебен акт.

При извършената служебна проверка по реда на чл.269, ал.1 ГПК, въззивният съд констатира, че обжалваният съдебен акт е валиден и допустим.

За да се произнесе по правилността на първоинстанционното решение, настоящият съдебен състав взе предвид следното:

Районен съд-Бяла Слатина е сезиран с искова молба на "С.И.Г." ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр.***, представлявано от управителя С. И. С., подадена чрез пълномощника адв.Ц. С., с която против "КОД ГМ" ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр.***, представлявано от управителя С. М. М., са предявени следните обективно съединени икове:

1/ Иск за сумата 1 927,98 лв., представляваща дължима наемна цена по Договор за наем № 10138560, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на иска – 17.12.2019 г. до окончателното изплащане;

2/ Иск за сумата 196,01 лв., представляваща лихва за забава за периода 16.12.2018 г.-16.12.2019 г. (от датата на падежа по чл.7, ал.2 от договора до

датата на предявяване на иска);

3/ Иск за сумата 564,51 лв., представляваща обезщетение по чл.23, ал.3 от договора за периода 16.12.2018 г.-16.12.2019 г. (датата на падежа по чл.7, ал.2 от договора до датата на предявяване на иска).

В исковата молба се твърди, че ищецът е собственик на земеделски земи, които отдава под наем и аренда, като при осъществяването на тази търговска дейност е влязъл в отношения с ответника и на 14.07.2018 г. помежду им е бил сключен Договор за наем на земеделска земя № 10138560 за срок от една стопанска година, считано от 01.10.2018 г. до 01.10.2019 г. Предмет на договора са земеделски имоти с обща площ 32,133 дка и е договорено наемно плащане в размер на 1 927,98 лв., платимо в срок до 15.12.2018 г.

Твърди се, че ответникът не е изпълнил на падежа задължението са за заплащане на договорената наемна цена, като за дължимото плащане е била издадена фактура от 22.04.2019 г. на стойност 1927,98 лв. Според изложеното в исковата молба, ответникът дължи заплащане на обезщетение за забава в размер на законната лихва върху дължимото наемно плащане, както и обезщетение за забавено изпълнение по чл.23, ал.3 от договора, представляващо лихва в размер на 0,08% върху дължимата сума за всеки ден от забавата до окончателното плащане.

В срока по чл.131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника "КОД ГМ" ЕООД, в който оспорва предявените искове по основание и размер.

Прави възражение, че договорът е сключен на 14.07.2018 г., но предаването на владението върху наетите имоти е трябвало да бъде извършено на 01.10.2018 г. Твърди се, че наемодателят не е изпълнил това свое основно задължение по договора, поради което наемателят не дължи заплащане на наемната цена. Посочва се, че от публикуваната информация в сайта на Държавен фонд "Земеделие" /ДФЗ/ е видно, че имотите, предмет на процесния договор за наем, са ползвани и заявени за подпомагане от трето за спора лице.

Ответникът прави и възражение, че ищецът не е изпълнил задължението си да издаде и предостави на наемателя фактура на датата на данъчното събитие или до 5 дни след него, съгласно чл.113, ал.4 ЗДДС, а представената по делото фактура е издадена значително след този срок, в нея не е посочено, че е за наем и за кои имоти, както и че и е за различна сума от посочената в исковата молба.

Прави се възражение и по основателността на предявените акцесорни искове, като се навеждат и доводи, че не е допустимо кумулирането на обезщетение по чл.86 ЗЗД с обезщетението по чл.23, ал.3 от договора, което има характер на неустойка, тъй като касаят един и същи период и твърдяно неизпълнение на едно и също договорно задължение.

Пред първоинстанционния съд са събрани писмени доказателства и са допуснати и изслушани две съдебно счетоводни експертизи.

По делото не се спори, а и от приложеното заверено копие от Договор за наем на земеделска земя № 10138560 е видно, че на 14.07.2018 г. между страните е сключен договор, по силата на който "С.И.Г." ООД, в качеството си наемодател, предоставя на "КОД ГМ" ЕООД, в качеството на наемател, за временно и възмездно ползване собствени земеделски земи с обща площ

32,133 дка, подробно индивидуализирани по вид, площ, местонахождение и номера. Договорът е сключен за срок от една стопанска година, считано от 01.10.2018 г. до 01.10.2019 г. В чл.3, ал.1 от договора е посочено, че наемодателят предава на наемателя наетите обекти в състояние, което отговаря на ползването, за което са наети, а според ал.2 за срока на договора наемодателят въвежда наемателя във владение на имотите, считано от 01.10.2018 г. В чл.4 е посочено, че с подписването на договора наемателят с подписа си удостоверява, че е извършил оглед на имотите, че същите нямат недостатъци, които да ги правят негодни за ползване съгласно предвиденото в договора предназначение, както и че е запознат с имотите и няма каквито и да са възражения по отношение на тяхното състояние. Според клаузата на чл.6, с подписването на договора страните се съгласяват, че имотите са предадени в надлежно състояние, което обстоятелство не може да се оспорва от наемателя. Между страните е договорено заплащане на наемна цена в размер на 1927,98 лв., платима от наемателя в срок до 15.12.2018 г. по посочена в договора банкова сметка.

В подкрепа на твърденията си, че не му е предадено владението върху наетите имоти, ответникът е представил 3 бр. публични справки от сайта на ДФЗ СЕУ, от които е видно, че имотите, предмет на наемния договор, през стопанската 2018/2019 г. попадат в блок земеделско стопанство /БЗС/, декларирано от "В.-90" ООД. Същата информация се съдържа и в приложеното по делото писмо изх.№ 02-2600/3283/27.07.2020 г. на ДФЗ, от което е видно, че имотите са заявени за подпомагане по схемите и мерките на директните плащания за кампания 2019 от бенефициента "В.-90" ООД.

Към исковата молба е приложено заверено копие от фактура № 0000017658/22.04.2019 г., издадена от "С.И.Г." ООД с получател "КОД ГМ" ООД за сумата 1 927,98 лв., представляваща "рента 2018/2019 по договор 10138560 от 04.07.2018".

Тази фактура е оспорена от ответника, като са наведени доводи, че не е подписана, поради което не представлява годин документ, както и че не е налична при получателя, поради което не е ясно дали изобщо е издавана такава на посочената дата. Във връзка с направеното оспорване ответникът е представил изпратено до него "Потвърждение на разчети" от 18.01.2020 г., в което се посочва, че във връзка с изготвянето на ГФО за 2019 г. и с цел спазване на чл.28, ал.1 ЗСч ищецът иска да бъде потвърдено съществуващо към 31.12.2019 г. задължение по фактура № 0000017658/22.04.2019 г. в размер на 1 927,98 лв. В отговор на същото "КОД ГМ" ЕООД е изпратило писмо, връчено на 17.02.2020 г., с което уведомява "С.И.Г." ООД, че в счетоводството на дружеството не е получавана и не е намерена посочената фактура, поради което не потвърждава задължение по същата.

Отново във връзка с оспорването районният съд е задължил ищеца на основание чл.183 ГПК да представи оригинала на фактура № 0000017658/22.04.2019 г. Ищецът не е представил този документ, но пояснява, че според обясненията на главния му счетоводител оригиналът на фактурата е изпратен на "КОД ГМ" ЕООД, където е получен на 27.06.2019 г. В с.з. на 12.08.2020 г. районният съд е открил производство по реда на чл.193 ГПК за извършване на проверка относно истинността на фактурата.

В първоинстанционното производство по реда на чл.176 ГПК са изслушани обясненията на Стайко Иванов Стайков – управител на "С.И.Г."

ООД, който заявява, че посочената фактура е била издадена и изпратена на ответника. Пояснява, че фактурата е била издадена значително след падежа, тъй като в управляваното от него дружество е възприета практика да се изчака годишното приключване през м.март, за да бъде дадена възможност на контрагентите да заплатят доброволно, и едва след това да бъде издадена фактура за неплатените задължения.

Пред районния съд са допуснати и изслушани две съдебно-счетоводни експертизи, от чиито заключения се установява, че фактура № 17658/22.04.2019 г. на стойност 1 927,98 лв. е осчетоводена в счетоводството на ищцовото дружество. Посочено е, че приходът по договора е признат на времева база – срокът на договора е от 01.10.2018 г. до 01.10.2019 г., при което наемната цена е призната за приход, както следва: 25% от общата наемна цена, равняваща се на 482,00 лв., е призната за приход за 2018 г., а останалите 75% или 1 445,98 лв. са признати за приход за 2019 г. Съставени са следните счетоводни статии: На 30.12.2018 г. 703 482,00 лв., а на 30.09.2019 г. е съставен мемориален ордер № 0000031189 и е взето счетоводно записване Дт сметка 439/Кт сметка 703 1 445,98 лв. На 22.04.2019 г. на основание фактура № 0000017658 е взето счетоводно записване: Дт сметка 411/КТ сметка 439 1 927,98 лв. Счетоводните записвания се удостоверяват от оборотната ведомост по сметка и хронологичната аналитична ведомост. Според вещото лице Т. П., мемориалните ордери се издават на база първични счетоводни документи, а в случая мемориалният ордер за 2018 г. е издаден без фактура, тъй като такава е издадена през следващата година – на 22.04.2019г.

Вещите лица не са намерили счетоводни данни за извършени плащания от "КОД ГМ" ООД по Договор за наем на земеделска земя № 10138560/04.07.2018 г. При извършената проверка в счетоводството на "КОД ГМ" ООД не са констатирани и данни за осчетоводяване на фактурата, няма отчитани и суми от преотдаване под наем на имотите.

В заключението на вещото лице П. П. е изчислен размер на лихвата за забава за периода 16.12.2018 г. – 16.12.2019 г. от 196,01 лв., както и размер на обезщетението по чл.23, ал.3 от договора за същия период от 564,51 лв. От заключенията на двете експертизи се установява, че няма данни тези суми да са осчетоводени.

При така възприетото от фактическа страна настоящият съдебен състав прави следните правни изводи:

1. По иска с правно основание чл.79, ал.1 вр. чл.228 ЗЗД за заплащане на сумата 1 927,98 лв.

В правната доктрина и в съдебната практика непротиворечиво се приема, че договорът за наем е неформален, консенсуален и възмезден и за валидното възникване на наемното правоотношение е достатъчно да е налице съгласие на страните относно вещта, която се предоставя във временно ползване, и относно възнаграждението (наемната цена), която наемателят дължи за предоставеното му ползване.

В случая не се спори, а и от събраните писмени доказателства се установява по несъмнен начин, че страните са били в облигационно правоотношение, възникнало от сключен помежду им писмен договор за наем на земеделска земя.

Основният спорен въпрос се свежда до това дали наемодателят

"С.И.Г." ООД е изпълнил основното си задължение по договора за предаване на наемателя "КОД ГМ" ЕООД фактическата власт върху земеделските имоти, предмет на наемния договор. Изясняването на този въпрос е от съществено значение за разрешаване на настоящия правен спор, тъй като фактът на реалното предаване на наетата вещ от наемодателя на наемателя е от значение за дължимостта на наемната цена, доколкото вземането на наемодателя е обусловено от изпълнението на основното му задължение да отстъпи ползването на вещта (в този смисъл – Решение № 238 от 04.09.2013 г. на ВКС по т.д.№ 123/2011 г., II т.о., ТК(Решение № 27 от 16.04.2014 г. на ВКС по т.д.№ 1893/2013 г., II т.о., ТК и др.). С предоставяне на наетото имущество в състояние, отговарящо на предназначението му, наемодателят изпълнява произтичащото от наемния договор свое задължение, поради което и с оглед двустранния и възмезден характер на договора, нему се следва и дължимата наемна цена. Правноирелевантно за съществуването на договора и дължимостта на наемното плащане е реалното ползване на наетия имот от страна на наемателя.

Настоящият съдебен състав намира, че в случая предаването на наетите имоти за ползване от наемателя се установява от клаузите на самия договор. Както бе посочено, в чл.3, чл.4 и чл.6 от договора изрично е записано, че наемодателят предава на наемателя наетите имоти в състояние, което отговаря на ползването, за което са наети, че наемателят с подписването на договора удостоверява, че е извършил оглед на имотите, че същите нямат недостатъци и не може да оспорва този факт. По своята същност тези договорки имат характера на приемо-предавателен протокол, което се потвърждава и от факта, че в договора не е предвидена друга процедура за предаване на фактическата власт върху имотите. Този извод не се променя от клаузата на чл.3, ал.2 от договора, според която наемодателят въвежда наемателя във владение, считано от 01.10.2018 г. За разлика от предаването на ползването върху други видове недвижими имоти – напр. жилища, офиси, складове и пр., при които трябва да бъде предаден ключ, да бъде описано състоянието на имота, да бъде съставен опис на намиращите се в него вещи и т.н., при наемането на земеделски имоти, какъвто е процесния случай, предаването на фактическата власт не изисква други съществени действия, освен определяне на момента, в който наемателят може да започне да обработва тези имоти. Предвид срока на договора, а именно – стопанската 2018/2019 г., с посочената клауза на чл.3, ал.2 от договора е определена именно началната дата, от която наемателят може да започне да осъществява тази дейност, което е още едно потвърждение на факта, че имотите са му предоставени за ползване.

В подкрепа на направеното възражение, че имотите не са му били предадени, ответникът е представил 3 бр. публични справки от сайта на ДФЗ СЕУ, от които е видно, че имотите, предмет на наемния договор, през стопанската 2018/2019 г. попадат в БЗС, декларирано от "В.-90" ООД. Настоящият съдебен състав намира, че тези справки не разколебават направените по-горе изводи относно изпълнението на основното задължение на наемодателя, поради следните съображения:

Както бе посочено, при извършването на преценката относно фактическото предаване и ползване на наетите имоти, следва да бъде съобразено, че същите представляват земеделски земи. Този вид недвижими

имоти са предмет на специална регламентация, съдържаща се в ЗСПЗЗ, ЗАЗ, ЗПЗП и множество подзаконови нормативни актове и уреждаща както договорите, с които земеделските имоти могат да бъдат предоставяни за ползване, така и самият начин на ползване. Така в чл.4, ал.1 ЗСПЗЗ е предвидено, че собственикът свободно избира начина на ползване на земеделските земи според тяхното предназначение, а в чл.4а от същия закон изрично е уредена възможността земеделската земя да бъде отдавана под наем. По отношение на ползването на имотите, разпоредбата на чл.37в ЗСПЗЗ предвижда възможност да се създават уедрени масиви за ползване на земеделски земи по споразумение между собствениците и/или ползвателите. Общинската служба по земеделие води регистър на собствениците и ползвателите на земеделски земи и предоставя информация за тях на ползвателите, участващи в споразумението по чл.37в с цел насърчаване на уедрено ползване и създаване на масиви – чл.37б, ал.1 ЗСПЗЗ.

Тълкуването на тази нормативна уредба налага извод, че фактическата власт върху нает земеделски имот може да се упражнява не само лично от наемателя, но и от трето лице, на което със споразумението по чл.37в ЗСПЗЗ е разпределен масив, в който се намира наетия земеделски имот.

В случая ответникът не представя справки от водения от ОСЗ регистър на собствениците и ползвателите на земеделски земи, който съдържа информация относно собствениците и ползвателите, в т.ч. основанията за ползване – договор за наем, договор за аренда и пр., а представя справки от публичен регистър, достъпен чрез Системата за електронни услуги, воден към Държавен фонд "Земеделие" – Разплащателна агенция. Този регистър е създаден за нуждите на извършваното държавно подпомагане на земеделските стопани и съгласно чл.9, ал.4 от Наредба № 5 от 27.02.2009 г. за условията и реда за подаване на заявления по схеми и мерки за директни плащания (обн., ДВ, бр.22 от 24.03.2009 г., в сила от 1.03.2009 г.), издадена въз основа на чл.32, ал.5 от Закона за подпомагане на земеделските производители, съдържа информация относно номера на имота по КВС или кадастралната карта, площта на имота, която попада в рамките на очертан по реда на чл.7 от същата наредба земеделски парцел и идентификация на кандидата за подпомагане, регистрирал съответния имот или част от имот.

От посочената разпоредба на чл.7 е видно, че земеделските площи (БЗС и земеделски парцели), с които се кандидатства за подпомагане включват както имоти, ползвани в реални граници от кандидата за текущата стопанска година, така и имотите и площта от тях, формиращи масивите по чл.37в, ал.4 или ал.10 ЗСПЗЗ, разпределени на кандидата за текущата стопанска година.

При тази нормативна уредба настоящият съдебен състав намира, че с представените справки ответникът установява, че през стопанската 2018/2019 г. имотите, предмет на процесния наемен договор, попадат в рамките на очертан БЗС, разпределен и заявен за подпомагане от трето за настоящия спор лице. Този факт обаче по никакъв начин не оказва влияние и не променя задълженията на страните по наемния договор с оглед посочената по-горе законодателна възможност наетите земеделски имоти да се ползват не само от наемателя в реалните им граници, но и от други лица под формата на уедрени земеделски масиви по силата на сключено споразумение между собствениците и/или ползвателите.

В обобщение на изложеното, въззивният съд намира, че наемодателят

"С.И.Г." ООД е изпълнил своето задължение за предаване на наетите имоти на наемателя "КОД ГМ" ООД, поради което за последния е възникнало насрещно задължение за заплащане на уговорената наемна цена. Обстоятелството дали имотите са ползвани реално и лично от наемателя или от трето за спора лице е ирелевантен за дължимостта на договореното наемно плащане.

Второто основно възражение на ответника е свързано с неизпълнение на задължението на наемодателя да издаде и представи фактура на датата на данъчното събитие или до 5 дни след него.

Фактурата е първичен счетоводен документ, с който доставчикът документира доставка на стока или услуга към получателя ѝ. Съгласно чл.113, ал.1 ЗДДС, всяко данъчно задължено лице - доставчик е длъжно да издаде фактура за извършената от него доставка на стока или услуга.

Последователна е практиката на ВКС, че двустранно подписаната фактура, съдържаща съществени елементи на конкретната сделка, има доказателствено значение на сключен договор и е основание за плащане на уговореното възнаграждение. В конкретния случай обаче тази съдебна практика, както и фактът, че не е представена подписана от страните фактура, са неотносими, тъй като между "С.И.Г." ООД и "КОД ГМ" ООД е сключен писмен договор за наем, който е основанието за дължимост на наемното плащане. В този договор вземането на наемодателя за наемната цена не е поставено в зависимост от издаването на фактура, подписването и отразяването ѝ в счетоводните книги. Действително според чл.113, ал.4 ЗДДС, данъчно задълженото лице трябва да издаде фактура в петдневен срок от настъпването на данъчното събитие, но това задължение е въведено с оглед данъчното облагане на извършените от него доставки на стоки или услуги. Издаването на фактурата обективира изпълнението на данъчното задължение, а изпращането ѝ на получателя - волеизявлението на издателя, че очаква плащане. Данъчният документ би могъл да има облигационната последица на покана по чл.84, ал.2 ЗЗД, респ. чл.303а, ал.3 ТЗ, но само в случай, че не е бил уговорен нарочен падеж на задължението, а в конкретния случай е посочен крайния срок, до който следва да бъде платена договорената наемна цена – 15.12.2018 г.

При тези съображения настоящият съдебен състав намира, че обстоятелството дали е била издадена фактура и как е извършено осчетоводяването на същата, не оказват влияние върху дължимостта на проитичащото от сключения договор за наем задължение на наемателя за плащане на наемната цена.

В обобщение на изложеното, въззивният съд приема, че предявеният иск за сумата 1 927,98 лв., представляваща дължима наемна цена по Договор за наем № 10138560, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на иска – 17.12.2019 г. до окончателното изплащане, е основателен и доказан. Решението на РС-Бяла Слатина в частта, в която тази искова претенция е отхвърлена като неоснователна, е постановено в нарушение на материалния закон, поради което следва да бъде отменено и вместо него да бъде постановено решение, с което се уважава този иск.

II. По акцесорните искове за сумата 196,01 лв., представляваща лихва за забава за периода 16.12.2018 г.-16.12.2019 г., и за сумата 564,51 лв., представляваща обезщетение по чл.23, ал.3 от договора за периода

16.12.2018 г.-16.12.2019 г.

От заключението на ССЕ с вещо лице П. П. се установява, че законната лихва върху главницата за посочения период е в размер на 196,01 лв.

В чл.23, ал.3 от договора е предвидено, че при забава на наемното плащане повече от 90 дни, наемателят дължи на наемодателят обезщетение за забавено изпълнение, представляващо лихва за забава в размер на 0,08% за всеки ден от забавата до окончателното изплащане. Вещото лице е изчислило, че размерът на това обезщетение за процесния период 16.12.2018 г. – 16.12.2019 г. възлиза на 564,51 лв.

Разпоредбата на чл.86, ал.1 ЗЗД урежда последиците от неизпълнението на всяко изискуемо парично задължение, като предвижда, че кредиторът има право на обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата. Размерът на тази лихва се определя от Министерския съвет - чл.86, ал.2 ЗЗД, за разлика от договорена наказателна лихва, която може да бъде по - висока, равна или по - ниска от законната лихва. Уговорената наказателна лихва, освен обезщетителна функция има и обезпечителна функция, сходна с тази на неустойката. В този случай наказателната лихва служи за обезщетение на причинените на кредитора вреди от забавеното изпълнение на паричното задължение за главница. В правната теория и съдебна практика се приема за недопустимо кумулирането на неустойка за забава на неизпълнение на парично задължение с обезщетение по чл.86, ал.1 ЗЗД за същото неизпълнение / така Решение № 68/09.97.2012 г. по т.д.№ 450/2011 г. на ВКС, ТК, I т. о., Решение № 230 от 13.07.2011 г. по т.д.№ 450/2011 г. на ВКС, I т.о., Решение № 93 от 27.10.2016 г. по т. д. № 1882/2015 г. на ВКС, I т. о., ТК и др./. В този случай кредиторът неоснователно би се обогатил, а длъжникът ще претърпи двойна имуществена санкция за едно и също неизпълнение, с което би се нарушил принципът на позитивното право за недопускане неоснователно обогатяване на кредитора за сметка на длъжника.

От горното следва, че когато страните са уговорили наказателна лихва за забавено изпълнение на парично задължение, съдът е длъжен да се съобрази с претенцията на кредитора, тъй като клаузата има силата на закон за тях. В случая претенциите на ищеца за мораторна лихва за забава по чл.86 ЗЗД и за наказателна лихва по чл.23, ал.3 от договора касаят един и същи период и едно и също неизпълнение. Ето защо следва да бъде уважена само претенцията за сумата 564,51 лв., представляваща обезщетение по чл.23, ал.3 от договора за периода 16.12.2018 г.-16.12.2019 г., а претенцията за сумата 196,01 лв., представляваща лихва за забава за същия период следва да бъде отхвърлена. при това положение обжалваното решение следва да бъде отменено в частта, в която е отхвърлен иска за първата посочена сума, и потвърдено в частта, в която е отхвърлен иска за мораторна лихва.

III. По разноските:

С оглед изхода на спора пред настоящата съдебна инстанция, на основание чл.78, ал.1 ГПК ищецът има право на направените пред двете съдебни инстанции разноски, съобразно уважената част от исковете. Пред първата инстанция ищецът е направил деловодни разноски в общ размер от 1 217,12 лв., в т.ч. 177,12 лв. -заплатена държавна такса, 500,00 лв. - внесен и изплатен депозит за експертиза и 540,00 лв. - договорено и изплатено адвокатско възнаграждение. От така направените разноски му се дължи част в размер на 1 128,38 лв., съразмерно с уважената част от исковите претенции.

Пред въззивната инстанция ищецът е направил разноски в общ размер от 628,56 лв., в т.ч. 88,56 лв. – внесена държавна такса и 540,00 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение за въззивната инстанция. От така направените разноски следва да му бъдат присъдени 582,73 лв., съразмерно с уважената част от жалбата.

На основание чл.78, ал.3 ГПК ответникът има право на направените пред двете съдебни инстанции разноски, съобразно отхвърлената част от исковите претенции. Пред първата инстанция ответникът е направил разноски в общ размер от 1 305,00 лв., в т.ч. 600,00 лв. – договорено и изплатено адвокатско възнаграждение, 700,00 лв. внесен и изплатен депозит за експертиза, 5,00 лв. – такса за съдебно удостоверение. От така направените разноски му се дължи част в размер на общо 95,14 лв., съразмерно с отхвърлената част на исковите претенции, поради което обжалваното решение следва да бъде отменено в частта, в която на ответника са присъдени деловодни разноски над този размер. Пред въззивната инстанция ответникът е направил разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 600,00 лв. Процесуалният представител на насрещната страна е направил възражение за прекомерност по чл.78, ал.5 ГПК, което настоящият съдебен състав намира за неоснователно. Договореното адвокатско възнаграждение доближава минималния размер по чл.7, ал.2, т.2 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения в приложимата му редакция към момента на сключване на договора за правна защита и съдействие (изм.ДВ бр.88 от 2022 г.). От тези разноски на ответника следва да бъде присъдена сумата 43,74 лв., съразмерно с отхвърлената част от исковите претенции.

Водим от горното, Врачанският окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 260038/31.08.2022 г. по гр.д.№ 1643/2019 г. по описа на Районен съд-Бяла Слатина, **В ЧАСТТА**, в която е отхвърлен предявеният от "С.И.Г." ООД против "КОД ГМ" ЕООД иск за сумата 1 927,98 лв., представляваща наемна цена за стопанската 2018/2019 г. по Договор за наем на земеделска земя № 10138560/14.07.2018 г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска до окончателното ѝ изплащане; **В ЧАСТТА**, в която е отхвърлен иска за сумата 564,51 лв., представляваща обезщетение по чл.23, ал.3 от същия договор за периода 16.12.2018 г.-16.12.2019 г.; **В ЧАСТТА**, в която "С.И.Г." ООД е осъден да заплати на "КОД ГМ" ООД деловодни разноски над размер от 95,14 лв. и вместо това **ПОСТАНОВЯВА**:

ОСЪЖДА "КОД ГМ" ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр.***, **ДА ЗАПЛАТИ** на "С.И.Г." ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр.***, следните суми:

- **сумата 1 927,98 лв.**, представляваща наемна цена за стопанската 2018/2019 г. по Договор за наем на земеделска земя № 10138560/14.07.2018 г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска – 17.12.2019 г. до окончателното ѝ изплащане;

- **сумата 564,51 лв.**, представляваща обезщетение по чл.23, ал.3 от

същия договор за периода 16.12.2018 г.-16.12.2019 г.;

- **сумата 1 128,38 лв.**, представляваща направени пред първата инстанция разноски, съразмерно с уважената част от исковите претенции;

- **сумата 582,73 лв.**, представляваща направени пред въззивната инстанция разноски, съразмерно с уважената част от жалбата.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260038/31.08.2022 г. по гр.д.№ 1643/2019 г. по описа на Районен съд-Бяла Слатина, **В ЧАСТТА**, в която е отхвърлен предявеният от "С.И.Г." ООД против "КОД ГМ" ЕООД иск за сумата 196,01 лв., представляваща лихва за забава по чл.86 ЗЗД за периода 16.12.2018 г.-16.12.2019 г., както и **В ЧАСТТА**, в която "С.И.Г." ООД е осъдено да заплати на "КОД ГМ" ЕООД деловодни разноски за първата инстанция в размер до 95,14 лв.

ОСЪЖДА "С.И.Г." ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр.***, **ДА ЗАПЛАТИ** на "КОД ГМ" ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр.***, сумата 43,74 лв., представляваща направени пред въззивната инстанция разноски, съразмерно с отхвърлената част от жалбата.

Решението не подлежи на касационно обжалване и е окончателно съгласно чл.280, ал.3, т.1 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____