

# РЕШЕНИЕ

№ 26

гр. Омуртаг, 27.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ОМУРТАГ** в публично заседание на осемнадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: БИСЕРА Б. МАКСИМОВА

при участието на секретаря Диянка Б. Константинова  
като разглежда докладваното от БИСЕРА Б. МАКСИМОВА Гражданско дело  
№ 20233510100135 по описа за 2023 година

Иск с правно основание в разпоредбата на чл. 124, ал. 1 от ГПК за признаване за установено наличието на арендно правоотношение между страните, съединен с осъдителен иск за обезщетение за пропуснати ползи по 82 от ЗЗД във връзка с чл. 79, ал. 1 от ЗЗД за сумата от 21 269.42 /двадесет и една хиляди двеста шестдесет и девет лева и 42 ст./ лева.

Производството е образувано по искова молба на М. Я. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*, чрез адв. В. С. М.-Д., с адрес: \*\*\*, против М. А. Я., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*, с която моли съда да приеме за установено спрямо ответника съществуването на арендно правоотношение по договор за аренда на земеделска земя, обективиран в писмена форма с нотариална заверка на подписите от 02.06.2016 г., акт № 177, том II/2016 г., вписан с вх. № 1358/02.06.2016 г., акт № 28, том 2 и дв.вх. рег. № 1352 на СВ-гр. Омуртаг, по силата на което арендодателят по действащия към датата на сключване на договора закон е длъжен да предостави на ищеца-арендатор за временно ползване земеделска земя, както следва: поземлен имот с идентификатор № 81147.33.18, обл. Търговище, общ. Омуртаг, с. Чернокапци, м. \*\*\*, вид собственост - частна, вид територия - земеделска, категория 4, НТП: нива, площ 8 997 кв.м., стар номер 033018, съгласно Заповед за одобрение на КККР

№ РД-16-660/10.11.2017 г. на ИД на АГКК, със срок на действие до 01.10.2027 г., както и че процесният договор е противопоставим на сключения по-късно договор за наем, като отмени вписването на едностранното прекратяване на договор за аренда на земеделска земя, вписано с дв.вх. рег. № 2739/22.12.2022 г., акт 37, том 3 на СВ-Омуртаг, както и да осъди ответника да заплати на ищеца неустойка в размер на уговореното с договора арендно плащане върху арендованата земя за шестте стопански години - 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019, 2019/2020, 2020/2021, 2021/2022, в които ответникът е бил в неизпълнение да предостави ползването ѝ на ищеца, а именно посочената в исковата молба сума в размер на 50 лв./дка за 8 998 дка, или 2 699,40 лв. Впоследствие е променено основанието на този иск и е увеличен неговия размер.

При условията на евентуалност моли съда да осъди ответника да заплати на ищеца предвидената в договора неустойка в двоен размер на направените от страна на арендатора разходи за обработка на земята, насаждения, торове и препарати, ведно с уговореното арендно плащане на целия срок на договора, равняващо се на сумата от 4 499 лв., както и да осъди ответника да заплати на ищеца обезщетение за имуществени вреди - пропуснати ползи от произведена продукция от малинови насаждения за оставащите 5 стопански години до края на срока на договора, а именно - 2022/2023, 2023/2024, 2024/2025, 2025/2026 и 2026/2027.

В исковата молба е изложено, че ищецът е страна по валидно сключен договор за аренда от 02.06.2016 г., акт № 177, том II/2016 г., вписан с вх. № 1358/02.06.2016 г., акт № 28, том 2 и дв.вх. рег. № 1352 на СВ-гр. Омуртаг, по силата на който арендодателят (ответник) М. Я. е трябвало да предостави на арендатора (ищец) за временно и възмездно ползване собствения си недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор № 81147.33.18, обл. Търговище, общ. Омуртаг, с. Чернокапци, м. \*\*\*, вид собственост - частна, вид територия - земеделска, категория 4, НТП: нива, площ 8 997 кв.м., стар номер 033018, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-16-660/10.11.2017 г. на ИД на АГКК. Поддържа, че по отношение на арендования недвижим имот е налице конкуренция на права поради наличие на повече от един вписан аренден, съответно наемен договор. Сочи се, че ищецът е уведомен, че за същия имот е налице предходно вписан договор за аренда от 31.03.2016 г., акт № 158, том I, вписан с вх. рег. № 701/31.03.2016

г., дв. вх. рег. № 695, акт № 204, том 1/2016 г., за срок от шест стопански години, като имотът е предоставен за ползване на арендатора „Евромилк 2012“ ЕООД, с оглед на което счита, че за него възниква право да обработва и декларира имота пред стопанската 2022/2023 г. Изложено е, че след изтичане на срока по първия по ред договор за аренда ищецът е декларирал имота като част от общите площи за отглеждане на селскостопански култури - малини, като поддържа, че извършва действия по почистване на имота, засаждане на малинови насаждения и всички необходими селскостопански дейности, свързани с обработката на арендования имот. Твърди се, че правото на ищеца на спокойно и безпрепятствено ползване на имота е нарушено от трети лица за спора - фирмата арендатор по конкурентните договори, вследствие на което срещу лицето е извършена проверка и същото е предупредено да не предприема самоуправни действия спрямо чужд имот, без да има правно основание за това. Посочено е, че по време на действие на договора за аренда между ищеца и ответника, последният, заедно с останалите съсобственици на имота, сключват трети договор, а именно такъв за наем на земеделска земя, вписан в СВ-Омуртаг, в резултат на което в Службата по земеделия са регистрирани два многогодишни арендни договора, от които първият с изтекъл на 30.09.2022 г. срок, вторият (на ищеца) със срок до 30.09.2026 г. и третият - до 30.09.2032 г. Сочи се, че два месеца след сключване на договора за наем ответникът изпраща на ищеца нотариална покана за едностранно разваляне на договора с твърдение за неплащанена дължими арендни вноски за пет стопански години, а именно 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019, 2019/2020, 2020/2021, в отговор на което ищецът го е уведомил, че поради забавата на арендодателя ответник да предаде предмета на арендния договор, плащането на договора е дължимо след реалното предаване на имота, а именно за стопанската 2022/2023. Изложено е, че независимо от подадени от ищеца отговор на покана, ответникът е депозирал молба за вписване на едностранно прекратяване на договора за аренда поради неизпълнение, вписана на 22.12.2022 г. Поддържа се, че ответникът е действал недобросъвестно, като е изисквал двойно плащане по два конкурентни договора, поради което счита същия за неизправна страна без право на едностранно разваляне на договора. Поради това поддържа, че развалянето не е породило целения правен ефект - прекратяване на облигационната връзка, с оглед на което в отношенията между страните арендното правоотношение

продължава да съществува. Представени са писмени доказателства. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът подава писмен отговор на исковата молба, с който оспорва предявения иск като неоснователен и недоказан. Признава, че ответникът е подписал договора за аренда с ищеца. Сочи, че ищецът сам признава, че не е извършвал никакво арендно плащане по договора за нито една стопанска година. Поради това смята, че от страна на ищеца-арендатор е налице неизпълнение на договора за аренда, представляващо основание за едностранно прекратяване на същия. Оспорва изложеното от ищеца, че ответникът се е забавил да предаде предмета на арендния договор, както и че ответникът е получавал наемно плащане за същите имоти за стопанските години 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019, 2019/2020 и 2020/2021 от арендатора „ЕВРОМИЛК 2012“ ЕООД по договор за наем на земеделска земя от 31.03.2016 г. Поддържа, че договорът за наем на земеделска земя от 31.03.2016 г. е сключен от друг съсобственик на процесния имот, който е получавал наемното плащане. Поддържа, че до датата на получаване на исковата молба ответникът не е знаел за съществуването на посочения договор за наем. Оспорва, че е получил отговора на нотариална покана от ищеца, т.к. към посочената дата на получаване (15.12.2022 г.) ответникът е пребивавал в Република Турция. Поддържа, че поради неуведомяването на ответника от страна на ищеца, че за процесния имот има подписан друг договор, ищецът не е изпълнил задължението си по чл. 26, ал. 1, предл. трето от ЗАЗ, което бездействие не го освобождава от задължението да плати съответното арендно плащане. Поддържа, че ответникът не е в забава да предостави предмета на арендния договор, защото не е знаел за правата върху имота на друго лице и защото не е бил своевременно уведомен от ищеца по реда на чл. 26, ал. 1, предл. трето от ЗАЗ. Прави възражение за нищожност на разпоредбата на чл. 20.3 от договора за аренда като противоречаща на закона. В допълнение поддържа, че клаузата е неравноправна и като такава е нищожна на основание чл. 26. Представени са писмени доказателства. Претендират се разноски.

В съдебно заседание ищецът чрез своя процесуален представител адвокат В. С. М.-Д., вписана с личен номер: \*\*\*, в Адвокатска колегия - гр. С., поддържа предявените искиви претенции и моли съда да ги уважи. Представена е писмена защита. Претендира за разноски в производството. В

писмената защита се акцентира върху следното:

В рамките на настоящото производство е безспорно доказано, че ответникът, в качеството му на арендодател по процесния договор е неизправна страна, тъй като не е престиралял предмета на договора, вследствие на което за ищеца не е възникнало задължение да престира плащане до момента на реалното предаване на земята. По повод депозирания осъдителен иск, видно от приобщените по делото доказателства (фактури, извлечения от счетоводни програми, анкетни карти) се установява, че ищецът в качеството си на земеделски производител отглежда общо 27 дка (2, 7996 ха) малинови насаждения, сорт „Херитидж“ в землището на с. Чернокапци, гр. Лозница, която продукция въз основа на дългогодишни търговски отношения реализира още от 2014 г. чрез продажби на едро към изкупвателен пункт „ХБДМ“ АД, ЕИК: 826064950, чиято дейност е фокусирана изключително в изкупуване, замразяване и износ на селскостопанска продукция (вкл. малини) за европейския пазар, съгласно сертифициране по ISO 22000:2005.

Моли за уважаване на исковите претенции и за присъждане на направените разноски съобразно представения списък.

В съдебно заседание ответникът чрез своя процесуален представител адвокат А. И. М. – ТАК моли съда да отхвърли исковата претенция. Претендира за разноски и прави възражение за прекомерност на претендираното от ищеца адвокатско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, на базата на събраните и обсъдени от него доказателства и изхождайки от същността на предявените искиви претенции, **приема следното от фактическа страна:**

1. На **02.06.2016** година страните по делото, а именно: М. Я. Д. и М. А. Я. са сключили договор за аренда на земеделска земя акт. № 177, том II от 2016 г., вписан с вх. № 1358/02.06.2016 г., акт. № 28, том 2 и дв. вх. рег. № 1352 на Служба по вписванията - гр. Омуртаг, по силата на който арендодателят М. Я. - ответник в настоящото производство предоставя на арендатора - М. Я. Д., ищец в настоящото производство, за временно и възмездно ползване собствения си недвижим имот, представляващ НИВА с площ от 8.998 дка, четвърта категория, находящ се в област Търговище, община Омуртаг, с. Чернокапци, в м. \*\*\*, вид собств. частна, вид територия: Земеделска, категория 4, НТП: Нива, площ 8997 кв. м, стар номер съставляващ имот №

033018 по КВС на с. Чернокапци, община Омуртаг.

Договорът е сключен със срок за 10 стопански години като е посочен изрично и периодът на арендуване – започва от стопанската 01.10.2016 година – 01.10.2017 година и изтича на 01.10.2027 година. Договорено е арендно плащане в размер на 50 лева на декар. Регламентирани са правата и задълженията на страните по договора, неустойки и начини за прекратяването му. Договорът е с нотариална заверка на подписите на страните.

2. По делото се установява, че за същия имот е бил сключен предходен договор за аренда на земеделска земя. На 31.03.2016 година между Ю. Х. Ш. в качеството му на управител на „Евромилк 2012“ ЕООД, ЕИК 201904800, като арендатор и Е. М. Е. от с. Чернокапци, община Омуртаг, в качеството на арендодател е сключен договор за аренда от 31.03.2016 г. акт № 158, том I, вписан с вх. рег. № 701/31.03.2016 г., дв. вх. рег. № 695, акт № 204, том 1 / 2016 г. за срок от 6 (шест) стопански години. В договора е посочено, че периодът на арендуване започва от стопанската 01.10.2016 година – 01.10.2017 година и изтича на 01.10.2023 година. Договорът е с нотариална заверка на подписите.

3. На 27.10.2022 година съсобствениците на процесния имот, между които е и ответника М. А. Я., са подписали договор за наем на земеделска земя с Ю. Х. Ш. в качеството му на управител на „Евромилк 2012“ ЕООД, ЕИК 201904800. Договорът касае няколко земеделски имоти, между които и процесната нива в м. „\*\*\*“ с площ от 8.998 дка. Договорът е сключен за 10 години, считано от 27.10.2022 година и е вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 2273/28.10.2022 г., акт № 271, том 2, с дв. вх. рег. № 2273/28.10.2022 г.

4. Не е спорно, че ищецът е декларирал процесната нива като такава, която ще обработва и в която ще отглежда малини, за стопанската 2022-2023 година като е извършил насаждане на малини в имота. В тази връзка на 02.12.2022 година е получил нотариална покана от ответника да изпълни задълженията си за плащане на арендните вноски за предходните пет стопански години. Ищецът е отговорил на нотариалната покана, че не дължи плащане на тези вноски, тъй като не е позвал процесната нива поради непредаването ѝ от арендатора на арендодателя.

5. На 22.12.2022 година ответникът депозира писмена молба за вписване на

едностранно прекратяване на договора за аренда поради неизпълнение, вследствие на която съдията по вписванията извършва вписване на прекратяването на 22.12.2022 г. – № от вх. рег. 2740, № от дв. вх. рег. 2739, вписан акт № 37, том III, 2022 година в Службата по вписванията – гр. Омуртаг.

6. По делото се установява, че между ищеца и управителя на „Евромилк 2012“ ЕООД е възникнал спор кой има право да ползва процесната нива за стопанската 2022/2023 година като органите на МВР са указали на последния да не предприема самоуправни действия спрямо имота. На 11.05.2023 година управителят на „Евромилк 2012“ ЕООД е сезирал областния управител на област Търговище с цел предприемане на действия по чл. 34 ЗСПЗЗ за изземване на процесния имот по административен ред от ищеца. Установено е наличието на спор между страните, поради което такава административна процедура не е осъществявана.

7. В съдебно заседание ищецът признава, че след като установил наличие на предходен договор за аренда на процесния имот, се свързал с ответника и двамата постигнали договореност ищецът да изчака да изтече срока на действие на предходния договор и да започне да стопанисва имота от стопанската 2022/2023 година.

При така установената фактическа обстановка, съдът приема за установено следното:

Главният иск, предявен в производството е, да бъде установено в отношенията между страните съществуващо облигационно отношение между тях по силата на сключения между тях договор за аренда в земеделието от 02.06.2016 година, вписан с акт. № 177, том II от 2016 г., вписан с вх. № 1358/02.06.2016 г., акт. № 28, том 2 и дв. вх. рег. № 1352 на Служба по вписванията - гр. Омуртаг. Искът е породен от спор поради наличие на два арендни договора, сключени между различни страни, относно един и същи имот, за частично съвпадащ период от време.

Не съществува спор в съдебната практика и правната доктрина, че със санкционирания с чл.124, ал.1 ГПК иск може да се установи съществуването или несъществуването на едно право или на едно правоотношение, заплашено от нарушаване, т.е. когато правото е несигурно. Именно защото ищецът има интерес да внесе яснота в отношенията си с дадено лице, като установи, с

влязло в законна сила решение, че между тях съществува или не определена правна връзка, т.е. да установи съществуването или несъществуването на едно правоотношение, той има правен интерес от предявяване на установителен иск, с решението, по който, тази несигурност в правото ще бъде отстранена.

За да прецени основателността на така предявения главен иск съдът следва да даде отговор на два въпроса. На първо място, възникнало ли е валидно облигационно правоотношение между страните във връзка със сключения между тях договор за аренда на земеделска земя от 02.06.2016 година; и на следващо място – налице ли са били предпоставките за разваляне на процесния договор с едностранно предизвестие, отправено от ответника до ищеца.

На база на така представените доказателства, настоящият съдебен състав приема, че обсъжданият в настоящото производство договор за аренда на земеделска земя от 02.06.2016 година, сключен между М. Я. Д. и М. А. Я., е валиден, сключен в съответната форма, изисквана от закона и е поредил правни последици.

Както е изяснено в мотивите на ТР № 2/2015 г. от 20.07.2017 г. на ОСГТК на ВКС договорът за аренда на земеделска земя, с който се уреждат арендните отношения, регламентирани от ЗАЗ, е формален - сключва се в писмена форма с нотариална заверка на подписите. Вписва се в службите по вписванията и се регистрира в съответната общинска служба по земеделие - чл. 3, ал. 1 ЗАЗ, като трите изисквания са от различен порядък и неспазването им има различни правни последици. Писмената форма с нотариална заверка е условие за действителност на арендния договор - неспазването на предписаната форма обуславя нищожността му на основание чл. 26, ал. 2 от ЗЗД. Изискването за вписване е обусловено от необходимостта да бъде осигурена публичност и противопоставимост, като се съобрази и предвидената в чл. 21 от Конституцията особена закрила на земеделската земя. Договорът за аренда е траен договор с установен законов минимален срок с цел оптималното използване на земеделската земя, предвид особеното ѝ предназначение. Невписването няма отношение към възникване на правоотношението (съществуването му), нито към неговата валидност. По-късното по време вписване също няма как да доведе до недействителност на



вписания договор (без правно действие). Регистрацията на сключения договор в общинските служби по земеделие, която се извършва по реда на Наредба № 6/2000 г. /ДВ бр. 18/2000 г./ на министъра на земеделието, също не е елемент от формата за валидност, а има информационно-регистърна цел: служи за набиране на информация за арендните договори и техните обекти като основа за формирането и провеждането на държавна политика в областта на земеделието /чл. 2/. Предвидено е още, че арендаторът е длъжен да подава в общинската служба по земеделие актуализирана информация при промяна във вписаните обстоятелства в едномесечен срок, включително при продължаване или прекратяване на договора.

Към датата на сключените през 2016 година договори е в сила уредбата на ЗАЗ в редакцията след допълненията с ДВ бр. 13 от 2007 г. Съгласно чл. 3, ал. 4 няма пречка арендодател да е само един от съсобствениците на земеделската земя, като в този случай отношенията помежду им се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността. По общо правило договор за управление, какъвто е и договорът за аренда, може да бъде сключен от всеки съсобственик за цялата вещ, но ако съсобственикът, сключил договора не притежава повече от половината от вещта или не действа в изпълнение на решение, взето от мнозинството съсобственици, този договор не е противопоставим на останалите съсобственици – заедно или поотделно, освен, ако те са го приели. За времето до влизане в сила на ЗИД на ЗАЗ, обн. ДВ, бр. 13 от 2017 г., в сила от 7.02.2017 г., с който е създадена нова ал. 4 на чл. 3 , сключването на договор за аренда представлява действие на обикновено управление, което поначало може да извърши всеки съсобственик, без да е необходимо съгласие на останалите участници в общността ( ТР № 91 от 1.10.1974 г. , гр. д. № 63/74 г. на ОСГТК). В случай, че договори за аренда са били сключени от отделни съсобственици в полза на различни арендатори, но за съвпадащи периоди от време, за посочения период, т.е. до 7.02.2017 г., **приоритет по принцип следва да се отдаде на поредността на вписването (т. 1 от ТР № 2 от 20.07.2017 г. по т. д. № 2/2015 г. на ОСГТК).**

Тези правни постановки са приложими в настоящия случай, поради което ищецът не е могъл да ползва правата си по договора като арендатор спрямо процесната нива поради наличие на вписан предходен договор за аренда. Въпреки това той не се е възползвал от правото си да развали договора, а е

постигнал договорка със своя арендодател да изчака изтичането на срока на действие на предходния договор и след това да се ползва от правата, които му дава договора.

Относно това дали са налице предпоставките за разваляне на договора за аренда на земеделска земя от 02.06.2016 година, сключен между М. Я. Д. и М. А. Я., поради неплащане на арендните вноски от страна на ищеца за стопанските пет предходни стопански години, през които имотът се е ползвал от другия арендатор, съдът приема следното:

В процесния случай безспорен е фактът на неизпълнение на задължението за заплащане на арендните вноски от страна на арендатора - ищец, като допуснатото от последния неизпълнение касае арендни плащания за пет стопански години, през които процесната нива се е стопанисвала от друг правен субект. За да настъпят обаче претендираните от ответника правни последици на развалянето на договора, следва да е налице възникнало в негова полза потестативно право на разваляне, което ищецът от своя страна оспорва. В случая ответникът претендира разваляне поради неизпълнението на ищеца на задълженията му за плащане на договореното арендно плащане. Съгласно чл. 27, ал. 1, т. 2 от ЗАЗ прекратяването на договора за аренда при неизпълнение става по общия ред, доколкото в този закон не е предвидено друго. Разпоредбата на чл. 87, ал. 1 от ЗЗД изисква длъжникът по един двустранен договор да не е изпълнил задължението си поради причина, за която той отговаря, съответно изисква кредиторът да е изправна страна. Както е установено в настоящото производство ответникът в качеството на арендодател е неизправна страна по процесния договор, тъй като не е предоставил на арендатора ползването на поземления имот. По този начин арендодателят не е изпълнил задължението си по чл. 1 и чл. 2 от договора да предостави имота и да осигури на арендатора спокойното му ползване. Вследствие на това фактическият състав на чл. 28, ал. 1 от ЗАЗ не е налице и не е възникнало право за ответника да развали договора, съответно - не може да настъпи желаната от него правна последица за прекратяване на действието на договора. В допълнение може да се изтъкне и още нещо – ищецът е упражнил правото си на задържане за плащане на арендните вноски докато ответникът не изпълни своето насрещно задължение да предостави омммота за ползване /чл. 90 от ЗЗД/. Правото на задържане е право на длъжника да

откаже да изпълни дължимата престация, докато кредиторът не изпълни своето задължение, когато той има срещу кредитора изискуемо вземане от същото правоотношение, от което произтича и неговото задължение.

С оглед така изложените съображения съдът приема, че така предявеният главен иск да бъде установено във взаимоотношенията на страните, че между тях съществува правоотношение по силата на сключения договор за аренда на земеделска земя от 02.06.2016 година, се явява основателен и следва да се уважи. Основателно се явява и искането на ищеца по чл. 537, ал. 2 от ГПК за заличаване на вписването на едностранното прекратяване на договора за аренда в Службата по вписванията в Омуртаг. Когато вписването засяга материални права на трети лица, тогава спорът се разрешава по исков ред, както е предвидено в чл. 537, ал. 2 ГПК и предмет на делото ще е наличието или липсата на съответното гражданско право/правоотношение. Като резултат от уважаването на иска, съдът постановява да се заличи оспореното вписване.

Принципно в ТР № 7/2012 г. от 25.04.2013 г. на ОСГТК на ВКС е разяснено, че вписването (като родово понятие, включващо вписване в тесен смисъл, отбелязване и заличаване) е едностранно охранително производство, в чиито рамки не е допустимо да се разрешават правни спорове. Касае се акт на безспорна администрация, оказване на съдействие при законосъобразно развитие на граждански правоотношения. Целта е оповестяване на актове, с които се извършват сделки с недвижими имоти, на други актове, които имат значение за вещни права, както и наличието на спорове относно права върху вещи. Законодателят регламентира вписването като вид нотариално удостоверяване съгласно чл. 569, т. 5 ГПК, но това е направено само с оглед субсидиарното прилагане на правилата за охранителните и нотариалните производства и не заличава спецификите на вписването. При спор относно материалноправните предпоставки на вписвания акт, той се разрешава от съда, а оповестяването му само улеснява защитата, тъй като дава възможност на заинтересованите да се запознаят със съдържанието на акта и при наличие на правен интерес да го атакуват пред съда. Заличаването на вписването също дава съответна информация, а именно – че арендният договор не е прекратен и родължава да съществува в правния мир.

В писмените бележки, представени от процесуалния представител на

ищеца, се прави искане и в следната насока: да бъде признато за установено, че процесният договор за аренда е противопоставим на сключения по-късно договор за наем и страните по него. В тази връзка съдът държи да подчертае, че такова произнасяне би било извън предмета на спора. Страните по договора за наем /освен ответника/ не участват в настоящото производство. Дали ще възникне спор между ищеца и тези страни по повод на това кой договор следва да бъде предпочетен при евентуална конкуренция, не е въпрос по съществото на настоящия спор. В случая предметът на спора е дали съществува арендно правоотношение между М. Я. Д. като арендатор и М. А. Я. като арендодател и всяко произнасяне извън предмета на спора би било произнасяне „свръх петитум“. Отделно от това съдът държи да подчертае, че в диспозитива на съдебното решение следва единствено да се установи наличието на арендно правоотношение между страните, но не и крайният му срок. Същият е посочен в обсъждания договор за аренда и с диспозитива си съдът единствено установява наличието на правоотношение между страните по този договор, но не възпроизвежда неговото съдържание в която и да е част.

С исковата молба, след допуснато изменение на иска по основание и в условията на обективно кумулативно съединяване, ищецът е предявил осъдителен иск, ако първият главен иск бъде уважен.

Още с направения по делото в първо съдебно заседание доклад съдът е квалифицирал съединения осъдителен иск като такъв по чл. 82 от ЗЗД. Във второто заседание е допуснато изменение на този иск с оглед неговия размер като същият да се счита заведен за сумата от 21 269.42 лева. Както с доклада, така и във второто по ред съдебно заседание, на ищеца е посочена каква доказателствена тежест носи за установяване на предпоставките за основателност на този иск.

По този иск ищецът твърди, че понеже не му е била предоставена процесната нива през първите 6 стопански години на действие на договора за аренда, той е пропуснал да реализира ползи в размер на 21 269.42 лева от отглеждането на малини в процесната нива, каквито сега е засял там и отглежда. В тази връзка е назначена агротехническа експертиза, която подробно дава отговори на поставените от ищеца въпроси относно възможността по принцип да се реализира печалба от отглеждането на

малини през въпросния период.

**От правна гледна точка съдът приема следното:**

Съгласно чл. 82 от ЗЗД, обезщетението се дължи за всички вреди, които са пряка и непосредствена последица от неизпълнението и са могли да бъдат предвидени при пораждане на задължението. Вредата, по силата на цитираната разпоредба, като засягане на правно защитимо благо, обхваща имуществени щети и в двете им разновидности - претърпени загуби и пропуснати ползи. Претърпените загуби са всички разходи, необходими за поправяне на последиците от неизпълнението, с извършването на които се намалява имуществото на кредитора, а пропуснатата полза като вид имуществена вреда, настъпила в резултат на неизпълнение на договорно задължение, се изразява в невъзможността да бъде реализиран определен парично оценен интерес. Всяко неосъществено увеличаване на имуществото, което е щяло да настъпи със сигурност, ако не би било осуетено от неизпълнението, съставлява пропусната полза. Такава е както печалбата, която кредиторът е можел да получи от изпълнението на договора, осуетен от поведението на длъжника, така и всяка друга имуществена облага, която със сигурност той би реализирал, ако неизпълнението не беше настъпило, респ. ако договорът беше изпълнен точно.

В случая се твърди, че вредата е настъпила при неизпълнение на задължения по договора за аренда, поради което обезщетението за изправната страна следва да бъде на договорно, а не на деликтно основание. Това е така поради обстоятелството, че увреждането е реализирано като неосъществен, но дължим резултат по съществуваща облигационна връзка. Не се касае за неизпълнение на общото задължение произтичащо от закона да не се вреди другиму. Поради което отговорността е договорна, а не деликтна.

**Предявеният съединен иск черпи правното си основание в чл. 79, ал. 1 вр. чл. 82 ЗЗД.**

Естеството му възлага в тежест на ищцовата страна главно и пълно да докаже факта на съществуване на валидно облигационно отношение между страните по делото, действало в процесния период, за който се претендира обезщетение, с параметрите, очертани в исковата молба, изправността му по договора, неправомерно поведение от страна на ответника, настъпилият вредоносен резултат по основание и размер, както и причинно-следствена

връзка между соченото неизпълнение на задълженията на ответната страна и претендирания вредоносния резултат. Искът за заплащане на обезщетение за вреди /под формата на претърпяна загуба и пропуснатата полза/ е основан на неправомерно поведение от страна на ответника – непредоставяне на нивата за ползване.

Основният въпрос по този иск е дали ищецът е претърпял вреди под формата на пропуснати ползи /печалба от земеделска продукция, която ищецът би произвел върху процесния имот/ и ако отговорът е положителен, в какъв размер са тези вреди.

В постановеното от Общо събрание на Гражданска и Търговска колегии Тълкувателно решение № 3/2012 г. от 12 декември 2012 год. ясно е посоченото следното:

„Както в правната доктрина, така и в съдебната практика, пропуснатата полза се дефинира като неосъществено увеличаване на имуществото на кредитора. Установяването на пропуснатата полза се основава на предположение за състоянието, в което имуществото на кредитора би се намирало, ако длъжникът беше изпълнил точно задължението си, съпоставено с имуществото му към момента на неизпълнението. Тъй като пропуснатата полза представлява реална, а не хипотетична вреда, това предположение винаги трябва да се изгражда на доказана възможност за сигурно увеличаване на имуществото и не може да почива на логическо допускане за закономерно настъпване на увеличаването. Пропуснатата полза е елемент от фактическия състав, пораждащ правото на обезщетение. Поради това и при липса на изрично установена в закона презумпция за настъпването ѝ, **пропуснатата полза не се предполага, а следва да бъде доказана в процеса.** Само ако бъде доказано, че при точно изпълнение на длъжника имуществото на кредитора е могло да бъде увеличено, ще бъде постигната целта на предвиденото в чл. 82 ЗЗД обезщетяване – да се поправят претърпените от кредитора вреди, без да се допусне обогатяването му за сметка на длъжника.“ Установяването на пропуснатата полза се основава на предположение за състоянието, в което имуществото на кредитора би се намирало, ако длъжникът беше изпълнил точно задължението си, съпоставено с имуществото му към момента на неизпълнението. **Тъй като пропуснатата полза представлява реална, а не хипотетична вреда, това**

**предположение винаги трябва да се изгражда на доказана възможност за сигурно увеличаване на имуществото и не може да почива на логическо допускане за закономерно настъпване на увеличаването.**

Съгласно чл. 25. от ЗАЗ, ако арендаторът бъде лишен изцяло или частично от ползването на обекта на договора поради права на трети лица, се прилагат съответно чл. 23 и 24 – т.е. арендаторът може да търси и обезщетение за вреди по общите правила за неизпълнение на задълженията. Съгласно чл. 26. (1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендаторът е длъжен **незабавно да уведоми писмено арендодателя** за появили се недостатъци, за необходимостта от вземане на мерки за предпазване на обекта на договора от повреждане или унищожаване, както и **за предявените от трети лица права върху обекта на договора.** (2) При неизпълнение на задължението си по ал. 1 арендаторът дължи обезщетение за причинените на арендодателя вреди. Ако арендодателят поради неуведомяване не е могъл да вземе необходимите мерки за запазване на обекта на договора или за отклоняване на предявените права от трети лица, арендаторът губи правата си по тази глава, както и правото си да развали договора и да иска обезщетение поради неизпълнение.

В случая писмено уведомяване от страна на арендатора няма. Трудно би могла да се приеме тезата, че при писмено уведомяване от страна на арендатора, арендодателят би бил в състояние да отклони правата на трети лица, в случая на арендатора „Евромилк 2012“ ЕООД спрямо имота и да осигури на ищеца ползването му. Макар и трудно, по принцип не е невъзможна една такава хипотеза. Установената в случая правна невъзможност за предаване на земята е била по принцип преодолима /с евентуалното съгласие на „Евромилк 2012“ ЕООД/, за което е била необходима сезираща активност от арендатора. Ето защо неизпълнението на поетото с договора и кореспондиращо с разпоредбата на чл. 26, ал.1 ЗАЗ ищцовото задължение да уведоми насрещната страна е от значение в случая. Липсата на писмено уведомяване лишава ищеца от правото му да претендира обезщетение за пропуснати ползи по общия ред, каквото той претендира в настоящото производство. Отделно от това съдът приема, че така предявеният иск се явява и недоказан. На първо място, налице е договорка между страните ищецът да не ползва правата си по договора за период от 6 стопански години; на следващо място – по делото няма никакви доказателства какви са били намеренията на ищеца към момента на сключване на арендния

договор. Ищецът сключва договор за аренда по отношение на земеделска земя, представляваща нива, но дали е възнамерявал там да сее малини или други земеделски култури, това по делото не е изяснено. Това, че от стопанската 2022/2023 година ищецът е започнал да стопанисва имота и е засял в него малини, не означава, че такова е било неговото намерение и преди 6 стопански години. Вярно е, че има данни, че ищецът е отглеждал малини през същия период, но възможността да засее малини и в процесната нива, е хипотетична.

Отделно съдът държи да подчертае, че в така предявената от ищеца осъдителна искова претенция, същият е включил в размера ѝ и неполучени субсидии от ДФЗ. Така в Определение № 467 от 10.07.2020 година по т. д. №72/2020 на ВКС на ТК, второ отделение е даден следният отговор на въпроса „Съставляват ли субсидите пропуснати ползи и представляват ли обезщетение за пропуснати ползи при положение, че същите са сигурен очакван приход за ищеца, след като е имал вписан договор за наем за съответните площи и с оглед на тези площи ги е получавал през всички предходни години?“, а именно: „Не може да се приеме, че въпросът е от значение за точното прилагане на закона, както и за развитието на правото, доколкото нито в правната теория, нито в съдебната практика (включително и посочената в решението), не е спорно, че **субсидиите компенсират разходите по засяване, отглеждане и прибиране на селскостопанската продукция с цел е намаляване нейната себестойност, поради което неполучената субсидия при неосъществена дейност не представлява пропуснатата полза.**“

С оглед изложените по-горе съображения съдът приема, че така предявеният иск за осъждане на ответника за сумата от 21 269.42 лева, представляваща обезщетение за пропуснати ползи поради непредоставяне на нивата за ползване през стопанските 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019, 2019/2020, 2020/2021 и 2021/2022 години, като недоказан, следва да се отхвърли като неоснователен.

Ищецът е предявил искове в условия на евентуалност, ако първият главен иск по делото не бъде уважен. Доколкото обаче съдът приема, че първият главен иск е основателен, то произнасяне по евентуалните искове не се дължи.



**По разноските:** Ищецът е представил списък на разноските, в който е включил следните суми: адвокатско възнаграждение в размер на 1 500 лева в исковото производство и адвокатско възнаграждение в размер на 750 лева в обезпечителното производство; 162.98 лева първоначално внесена такса в исковото производство и 40 лева държавна такса в обезпечителното производство; 748.29 лева допълнително внесена държавна такса; 643 лева внесена сума за вещо лице; 10 лева държавна такса за издаване на 2 броя съдебни удостоверения и 5.95 лева банкова такса, както и 7.90 лева банкови такси за преводи – т.е. общо е направил разноски в размер на 3 878.12 лева по така предявените два иска. Ответникът претендира за разноски в размер на 570 лева за платено адвокатско възнаграждение.

В случая са предявени два иска – единият е основателен, другият, който е осъдителен, се явява неоснователен. Доколкото адвокатското възнаграждение, заплатено от ищеца, не е посочено поотделно по двата иска, съдът приема, че за всеки от исковете е договорено и платено адвокатско възнаграждение в размер на 750 лева. На ищеца следва да се присъдят разноски както следва: 750 лева адвокатско възнаграждение по установителния иск, което не се явява прекомерно при минимум от 1 000 лева по Наредба № 1/2004 година; 50 лева държавна такса по този иск; 10 лева държавна такса за вписване на исковата молба и 10 лева държавна такса за издаване на 2 броя съдебни удостоверения, както и 5.85 лева такси за 3 броя банкови преводи. Всички останали разноски са направени във връзка с осъдителния иск, включително и разноските в обезпечителното производство. Общата дължима сума за разноски в полза на ищеца по настоящото дело, с оглед резултата от него, се равнява на сумата от 825.85 лева. Ответникът претендира само адвокатско възнаграждение в размер на 570 лева. Адвокатът на ответника също не е направил разграничение на дължимото адвокатско възнаграждение съобразно броя и вида на исковете, поради което съдът приема, че същото по всеки един иск е в размер на 285 лева. Съдът служебно прилага компенсация на разноските, поради което ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сумата от 540.85 лева.

Водим от горното, съдът

**РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** в отношенията между **М. Я. Д.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*, действащ чрез адв. В. С. М.-Д., с адрес: \*\*\*, и **М. А. Я.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*, действащ чрез адвокат А. М. от Адвокатска колегия – Търговище, че между **М. Я. Д.**, ЕГН \*\*\*\*\*, и **М. А. Я.**, ЕГН \*\*\*\*\*, съществува арендно правоотношение по силата на сключения между тях **Договор за аренда на земеделска земя от 02.06.2016 година**, вписан с акт. № 177, том II от 2016 г., вписан с вх. № 1358/02.06.2016 г., акт. № 28, том 2 и дв. вх. рег. № 1352 на Служба по вписванията - гр. Омуртаг по отношение на поземлен имот с идентиф. № 81147.33.18, област Търговище, община Омуртаг, с. Чернокапци, м. \*\*\*, вид собств. частна, вид територия: Земеделска, категория 4, НТП: Нива, площ 8997 кв. м, стар номер 033018, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-660/10.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, на основание чл. 124, ал. 1 от ГПК.

**ОТМЕНЯ** вписването на едностранното прекратяване на Договор за аренда на земеделска земя от 02.06.2016 година, осъществено на 22.12.2022 г. с № от вх. рег. 2740, с № от дв. вх. рег. 2739, вписан акт № 37, том III, 2022 година, в Службата по вписванията – гр. Омуртаг, на основание чл. 537, ал. 2 от ГПК.

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от **М. Я. Д.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*, действащ чрез адв. В. С. М.-Д., с адрес: \*\*\*, срещу **М. А. Я.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*, действащ чрез адвокат А. М. от Адвокатска колегия – Търговище, иск за сумата от 21 269.42 /двадесет и една хиляди двеста шестдесет и девет лева и 42 ст./, представляваща обезщетение за пропуснати ползи поради непредоставяне на нива с площ от 8997 кв. м за ползване по Договор за аренда на земеделска земя от 02.06.2016 година през стопанските 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019, 2019/2020, 2020/2021 и 2021/2022 години, на основание чл. 82 от ЗЗД във връзка с чл. 79, ал. 1 от ЗЗД, като неоснователен.

**Осъжда** **М. А. Я.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*, действащ чрез адвокат А. М. от Адвокатска колегия – Търговище, да заплати на **М. Я. Д.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*, действащ чрез адв. В. С. М.-Д., с адрес: \*\*\*, сумата от 540.85 /петстотин и четиридесет лева и 85 ст./ лева, представляваща направените по делото разноски съобразно изхода на спора и след направена служебна компенсация.

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

**Съдия при Районен съд – Омуртаг: БИСЕРА Б. МАКСИМОВА**