

# РЕШЕНИЕ

№ 63

гр. гр. Лом, 20.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЛОМ, ПЕТИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Елица Юл. Орманова

при участието на секретаря Станислава Ив. Геренска  
като разгледа докладваното от Елица Юл. Орманова Гражданско дело № 20231620100780 по описа за 2023 година

*Предявеният иск е с правно основание чл. 16, ал.5 ЗАЗ.*

Съдебното производство е образувано по искова молба на Г. Г. Г., с ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес: гр.Лом. ул. „\*\*\*\*\*“ № 9, срещу В. Д. В. с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес: с. Якимово, обл. Монтана, ул. „\*\*\*\*\*“ № 21. Иска се да бъде постановено решение, с което да бъде изменен Договор за наем на земеделска земя, вписан в СВ-Лом, дв. вх.рег. № 313/20.01.2022 г., акт № 157, том 1, в сила от 01.10.2022 г., сключен между Б.С.Т. с ЕГН \*\*\*\*\* и Т.Б.К. с ЕГН \*\*\*\*\*, заместени от Г. Г. Г., приобретател на имотите, двете като наемодатели, и В. Д. В. с ЕГН \*\*\*\*\*, като наемател, в частта относно размера на уговореното арендно плащане, като бъде увеличено дължимото арендно плащане от ответника за стопанската 2022-2023 г. за имота, предмет на договора за наем, на 100 лв./дка предоставена площ. Претендира се присъждане на направените в производството разноски.

**В исковата молба се твърди, че ищецът е станал съсобственик на имот в землището на с. Якимово, обл. Монтана: имот с идентификатор № 87299.92.20, НТП – нива, в м. “Ценовското», трета категория, с номер по предходен план № 092020, с площ от 3100 кв.м. (три хиляди и сто кв.м.) при съсед: с идентификатори № 87299.4.139, 87299.4.138, 87299.4.136, 87299.4.1, 87299.4.134. За този имот праводателите на ищеца сключили с ответника Договор за наем на земеделска земя, вписан в СВ-Лом, дв. вх.рег. № 313/20.01.2022 г., акт № 157, том 1, в сила от 01.10.2022 г., за срок от 10 години. На основание чл.17, ал.3 от ЗАЗ с нотариална покана, връчена на 16.01.2023 г. на ответника,**

последният бил уведомен за настъпилото заместване - че ищецът е собственик на имота, че следва да заплаща на ищеца дължимата рента, като ответникът бил поканен да актуализира рентата до 100 лв./дка. В указания срок ищецът не получил отговор на предложението. Наемният договор, сключен за описания по-горе имот, обвързващ ищеца, е с арендна цена от 60 лева на декар. В обстоятелствата, от които страните (праводателят на ищеца и ответника) са се ръководели при уреждане на отношенията си, са настъпили съществени трайни изменения, като това е довело до очевидно несъответствие между поетите от ответника задължения за заплащане на наемна цена. Настъпили са съществени изменения на цените на земеделската земя, респективно се е увеличила арендната цена за арендована земеделска земя в землището на с. Якимово, обл. Монтана. Следователно претендираната наемна цена от 100 лева за декар наета площ се явява масова арендна/наемна цена.

**Писмен отговор** в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил от ответника. Сочи се, че искът е допустим, но неоснователен, като се оспорва иска изцяло по основание и размер. Не се оспорва, че ищецът е собственик на имота и че ответникът е наемател на същия имот съгласно сключения договор за наем. Оспорва се, че след сключване на процесния договор обстоятелствата, от които страните са се ръководели при уреждане на отношенията си, са се изменили трайно и това е довело до очевидно несъответствие с поетите от тях задължения. Оспорват се представените с исковата молба три договора за наем. Моли се за отхвърляне на предявения иск като неоснователен. Претендират се направените разноси в производството.

Съдът е приел, че е безспорно установено това, че ищецът е собственик на описания в исковата молба земеделски имот, че за този имот има сключен с ответника, в качеството му на наемател, договор за наем, като наличието на наемно правоотношение не се оспорва от ответника, по което правоотношение ищецът е встъпил като страна на основание чл. 17, ал. 2 от ЗАЗ. Съгласно чл. 17, ал. 2 от ЗАЗ приобретателят на арендвания обект на договора замества арендодателя като страна в договора за аренда, ако същият е бил вписан, дори и обектът на договора още да не е предаден. Ако договорът не е бил вписан, той има сила по отношение на приобретателя за две стопански години след годината на придобиването.

В откритите съдебни заседания по делото ищецът се явява лично и с адв. Н. К. от МАК, които поддържат иска.

Ответникът в откритото съдебно заседание не се явява, като се представлява от адв. Д. С. от МАК, която оспорва иска.

В хода на съдебното дирене са събрани писмени и гласни доказателства. Прието е експертно заключение, изготвено от вещото лице С. Р..

***Съдът приема за установено от фактическа и правна страна следното:***

Възникват хипотези, при които макар един договор да е именуван “Договор за наем”, по същество се касае за аренден договор, в случаите, когато в договора са посочени конкретни разпоредби от ЗАЗ, приложими по отношение на този договор, и спрямо него са приложими особените правила на ЗАЗ, а не на общия закон - ЗЗД. Договорът в такъв случай следва да е с предмет земеделска земя, отговаряща на изискването на чл. 1, ал. 3 от ЗАЗ, със

срок поне пет стопански години съгласно чл. 4, ал. 1 от ЗАЗ, в писмена форма, с нотариално удостоверяване на подписите на страните, извършени едновременно, вписан в съответната служба по вписванията. По силата на Тълкувателно решение № 2/2015 от 20.07.2017 год. на ОСГТК на ВКС квалифицирането на договора по отношение ползването на земеделската земя като наемен или като аренден има съществено значение, включително и за възможността да се иска изменение на клаузите му съгласно чл. 16 ЗАЗ и в частност за дължимата арендна вноска. От представения по делото Договор за наем на земеделска земя, вписан в СВ-Лом, дв. вх.рег. № 313/20.01.2022 г., акт № 157, том 1, в сила от 01.10.2022 г., за срок от 10 години, сключен между Б.С.Т. и Т.Б.К., заместени на основание чл. 17, ал. 2 от ЗАЗ от Г. Г. Г. - приобретател на имота, двете като наемодатели, и В. Д. В., като наемател, се установява, че е предоставен за временно ползване на наемателя посочения в исковата молба земеделски имот с ид. № 87299.92.20, с площ 3100 кв.м., находящ се в землището на с. Якимово, обл. Монтана, срещу уговорено наемно плащане в размер на 60 лв./дка. Срокът на договорната обвързаност на страните е определен на 10 години, започващи от 01.10.2022 г. Посоченият договор следва да се квалифицира като договор за аренда, тъй като отговаря на императивното изискване на чл. 4, ал. 1 от ЗАЗ, съгласно който минималният срок на договора за аренда е пет стопански години. Т.е. договорът е с предмет земеделска земя, отговаряща на изискването на чл. 1, ал. 3 от ЗАЗ, със срок над пет стопански години — сключен за срок от 10 години, считано от 01.10.2022г., с нотариална заверка на подписите на страните и вписан в Служба по вписванията - гр. Лом. Освен това в договора се упоменава и понятието „стопанска година“ /в чл. 5 и чл. 14/, дефинирано именно от ЗАЗ, в §2, т.3 от ДР, в който е дадено легално определение за "стопанска година" - времето от 1 октомври на текущата година до 1 октомври на следващата година, като действието на процесния договор започва именно от началото на стопанската година - 1 октомври на 2022 г. Ето защо в настоящия случай е налице договор за аренда и съответно е допустимо за ищеца да упражни като свое право потестативния иск по чл. 16, ал. 5 вр. ал. 1 от ЗАЗ и да иска изменение на сключения вече договор за аренда на земеделска земя при трайно изменение на обстоятелствата, довело до очевидно несъответствие между поетите от страните задължения по него.

Не се спори, че ищецът е собственик на имота, предмет на арендния договор. От представения по делото Договор за наем на земеделска земя, вписан в СВ-Лом, дв. вх.рег. № 313/20.01.2022 г., акт № 157, том 1, в сила от 01.10.2022 г., за срок от 10 години, сключен между Б.С.Т. и Т.Б.К., заместени от Г. Г. Г., приобретател на имота, двете като наемодатели, и В. Д. В., като наемател, се установява, че е предоставен за временно ползване на наемателя посочения в исковата молба земеделски имот с ид. № 87299.92.20, с площ 3100 кв.м., находящ се в землището на с. Якимово, обл. Монтана, срещу уговорено наемно плащане в размер на 60 лв./дка. Срокът на договорната обвързаност на страните е определен на 10 години, започващи от 01.10.2022 г.

Чл. 16, ал. 1 ЗАЗ гласи, че ако след сключване на договора за аренда обстоятелствата, от които страните са се ръководили при уреждане на отношенията си, се изменят трайно и

това доведе до очевидно несъответствие между поетите от тях задължения, всяка от страните може да поиска изменение на договора. Ал. 4 на същата разпоредба урежда процедурата, по която следва да се пристъпи към изменението – отправяне на писмено предложение, на което насрещната страна е длъжна да отговори писмено в едномесечен срок от получаването му, освен ако с него не е определен друг срок. Съгласно чл. 16, ал. 5 от ЗАЗ ако страните не постигнат споразумение, по иск на страната, която е направила предложението, решение взема районният съд. По делото е представена покана, изходяща от ищеца и адресирана до ответната страна, чрез която ищецът прави предложение за изменение на рентното плащане по договора за аренда, което да бъде 100 лв. на декар за 2022/2023 стопанска година за процесния арендуван имот и за още един, който не е предмет на спора. Поканата е връчена на ответника на 16.01.2023 г., като не е представен отговор на същата. Казаното сочи, че предпоставките за съдебна намеса в изменението на постигнатите между страните уговорки в договора за аренда са налице, тъй като ищецът е спазил предвиденото в закона изискване да направи опит за извънсъдебно преодоляване на твърдяното икономическо неравновесие в правата и задълженията на обвързаните от действието му лица.

В назначената по делото съдебно – икономическа експертиза, неоспорена от страните, вещото лице в т.V.1.1.2 от заключителната част сочи, че за стопанската 2022-2023 г. отв. В. е изплатил средна цена 85,28 лв./дка на арендодатели по други свои договори. По т.V.1.1.3 в заключението се сочи, че по данни на НСИ средните цени на договорите за наем/аренда на ниви през 2022 г. за землището на общ. Якимово е 81 лв./дка. По т.V.1.1.4 се сочи, че по устна справка с арендатори, обработващи земи в землището на с. Якимово, средно се плаща по 97,80 лв./дка. Вещото лице е достигнало до една средна цена между тази по данни на НСИ - 81 лв./дка и тази по устна информация на арендаторите – 97,80 лв., като прави уточнение в о.с.з. за допусната техническа грешка, която не променя крайния резултат, а именно  $81,00 + 97,80$  е равно на 178,80 лв., разделено на 2, получавайки 89,40 лв./дка средна цена. Съдът кредитира заключението, като обаче намира, че най-справедливо е да се определи една средна цена между: тази от данните на НСИ /81 лв./дка/, тази от устната информация на арендаторите /97,80 лв./дка/ и тази от писмените данни /85,28 лв./дка/, равняваща се на 88,03 лв./дка. Вещото лице при разпита си пояснява, че арендодателите с по-голям брой декари отдадена площ получават по-висока рента, както и че рентата зависи от това къде се намира имотът и от това дали е труднообработваем. Вещото лице посочва, че представителят на арендатор „\*\*\*\*\*“ отговорил, като дал пример с Г. Г. и заявил: „Той ни е оставил много декари - около 1300 дка, и при него сумата е такава – 122,98 лв.“, като обяснил, че заради големия брой декари при Г. цената е такава.

От заключението по така приетата съдебно – икономическа експертиза може да се направи извод, че средното рентно плащане за имот с характеристики като посочения в исковата молба имот – с площ 3100 кв.м. през стопанската 2022/2023 г. за землището на с. Якимово възлиза средно на 88,03 лв. на декар. Имотът, предмет на настоящия договор, е с минимална площ за нива, като при подобен тип имоти липсва основание да се заплаща рента от порядъка на 100-120 лв. за декар, като такава цена е приложима за отдавани имоти с по-

голяма площ. В сключените от ищеца като наемодател/арендодател с различни наематели/арендатори договори за наем на земеделски земи е видно какви суми са заплащани и е видно, че колкото по-голям брой декари е отдадената площ, по –високо е арендното плащане – Договор за наем от 13.04.2022 г. /л.5/ - 66,809 дка – по 100 лв./дка; Договор за наем 14.07.2021 г. /л.10/- 67,208 дка – по 100 лв./дка; Договор за наем/пренаем от 25.03.2022 г. /л.3-4/ - 1134,885 дка – по 122,98 лв./дка.

Представените от ответника Договор за наем от 19.01.2021 г. /л.23/ и от 19.03.2021 г. /л.25/ са сключени между свързани лица – ищеца Г. и представляваното от същия дружество „\*\*\*\*\*“ ЕООД, с цена 30 лв. на декар, поради което същите не следва да се вземат предвид при формиране на изводите по спора. Относно представеното решение по гр.д. № 920/2022 г. по описа на ЛРС не е видно същото дали е влязло в сила.

От свидетелските показания на св. П.С. и П.Г. се достига до извод за размер на средното рентно плащане за землището на с.Якимово в размер на около 85 лв./дка. за стопанската 2022/2023 г. Същите сочат за спад в цената на зърното. Св. С. сочи, че не само за стопанската 2022/2023 г., но и за миналата /предходната/ година рентата пак е била такава – 85 лв./дка, като няма промяна /л.46/. Св. П.Г. сочи, че цената на зърното паднала наполовина от миналата година, а на горивата и торовете – се увеличила два пъти, като добавя, че за момента не е намалена цената на рентата, остава си 85 лв.

Законът да не дава легална дефиниция на понятието “трайно”, което е една от предпоставките за изменение на договора, но предвид приложението му в правото, то е налице, когато има съществено изменение през поне три последователни стопански години, следващи стопанската година, през която е сключен договорът. В настоящия случай не се доказва от ищеца да е налице визираното в текста на закона трайно изменение на обстоятелствата, при които е бил сключен договорът. Към датата на сключването на договора размерът на **средното рентно плащане не се доказва от ищеца какъв точно е бил**, за да се направи сравнение с този за стопанската 2022/2023 г. - 88,03 лв., както се посочи по-горе. Праводателите на ищеца по делото са се съгласили да им се заплаща по 60 лв./дка за целия период на действие на договора. Така уговореното плащане е израз на свободата на договаряне между страните. Трайно изменение на обстоятелствата би имало в случай, че към момента на сключване на договора средното пазарно рентно плащане, **а не индивидуално договореното**, е било различно /по-малко по размер/ от това към момента на предявяване на иска. На ищеца е указано в доклада, че следва да докаже, че след сключване на договора обстоятелствата, от които страните са се ръководили при уреждане на отношенията си, са се изменили трайно, като са му указани и конкретните начини за доказване /л.27/. Не само, че не е представил доказателства за по-нисък размер на средното пазарно рентно плащане към датата на сключване на договора, но и е представил такива, доказващи обратното - че още през 2021/2022 г. стопанска година рентното плащане е било над 60 лева на декар, т.е. над договореното от неговите праводатели по въпросния договор. Т. доказателство се явява Договор за наем от 14.07.2021 г. /л.10/, сключен между ищеца като наемодател и Л.Я.Г. като наемател, сключен още преди процесния договор от

20.01.2022 г. В този предхождащ договор за наем, сключен на 14.07.2021 г., е договорена рента от 100 лева на декар за общо 67,208 дка, като от същия може да се направи извод, че пазарната рента още към датата на сключване на договора, чието изменение се иска /20.01.2022 г./, е била по-висока от договорените 60 лв./дка, но самите страни по него, по неясни причини, свързани със свободата на договаряне, са договорили именно този занижен размер на рентното плащане. Това извод следва от представения от ищеца договор от 14.07.2021 г., но категорични доказателства какъв е размерът на средната пазарна рента **при сключване на процесния договор липсват по делото**, което бе указано в доказателствена тежест на ищеца и съдът, с оглед диспозитивното начало, не следва служебно да назначава експертиза в посочения смисъл и в защита интересите на една от страните. В посочения смисъл, а именно, че средната пазарна рента и за предходната стопанска година е вариала около 85 лв./дка, са и свидетелските показания на св. П.С. и П.Г., които няма причина да не бъдат кредитирани с доверие. От тях се достига до извод за размер на средното рентно плащане за землището на с.Якимово в размер на около 85 лв./дка. за стопанската 2022/2023 г. Св. П. сочи, че не само за стопанската 2022/2023 г., *но и за миналата /предходната/ година рентата пак е била такава – 85 лв./дка, като нямало промяна /л.46/*. Св. Г. сочи, че цената на зърното паднала наполовина от миналата година, а на горивата и торовете – се увеличила два пъти, като добавя, *че за момента не е намалена цената на рентата, оставала си 85 лв.* Ето защо при наличие на свидетелски показания, че пазарната рента и предходната година /преди сключване на процесния договор/ е била 85 лв./дка и предвид коментирания договор от 14.07.2021 г., представен от ищеца, съдът е препятстван да направи извод в противоположна насока. Т.е. не може да се направи извод, че пазарната рента при сключването на процесния договор е била в по-нисък размер и *че едва след сключването му е настъпило изменение на икономическите условия*. И най-вече в тази посока следва да се вземе предвид и заявеното лично от ищеца Г. в о.с.з. от 09.11.2023 г. /л. 46/: **„че за миналата стопанска година рентата е била 85 лв. на декар“**, т.е. самият ищец признава, че още към датата на сключване на процесния договор рентата също е била 85 лв./дка, т.е. почти същата, както за 2022/2023 г. стопанска година съгласно експертизата. От така събраните доказателства може да се заключи, че **договорът е сключен при неизгодни условия - неизгодна арендна цена, но не и, че икономическите условия впоследствие, след неговото сключване, са се изменили, и то трайно**.

Но дори да бе доказано, че размерът на средното рентно плащане към датата на сключване на договора е бил по-нисък, напр. 60 лв., както е договорено в същия, то от сключването му до предявяване на иска е изминал период от 1 г. и 4 м., който период не е достатъчен, за да обоснове **трайна промяна** на икономическите условия.

Поради изложеното съдът намира, че липсва едната от кумулативно дадените предпоставки на чл. 16, ал. 1 от ЗАЗ - след сключване на договора за аренда обстоятелствата, от които страните са се ръководили при уреждане на отношенията си, да са се изменили трайно. Дори втората предпоставка на цитирания текст да е налице - очевидно несъответствие между поетите от страните задължения, то тя не е достатъчна, за да бъде уважен искът за изменение на арендното плащане, а може да съставлява евентуално

основание за унищожаемост по чл. 33 от ЗЗД, респ. нищожност по чл. 26 ЗЗД. Поради изложеното искът следва да бъде отхвърлен в цялост.

*По отношение на разноските:*

Ответникът е заплатил адвокатско възнаграждение 500 лева, които разноски ищецът следва да му заплати, на осн. чл. 78, ал.3 ГПК, съобразно отхвърлената част от иска – в цялост.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ предявения иск с правно основание чл.16, ал.5 от ЗАЗ от Г. Г. Г., с ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес: гр. Лом. ул. „\*\*\*\*\*“ № 9, срещу В. Д. В. с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес: с. Якимово, обл. Монтана, ул. „\*\*\*\*\*.“ № 21, за изменение на Договор за наем на земеделска земя, вписан в СВ-Лом, дв. вх.рег. № 313/20.01.2022 г., акт № 157, том 1, в сила от 01.10.2022 г., сключен между Б.С.Т. с ЕГН \*\*\*\*\* и Т.Б.К. с ЕГН \*\*\*\*\*, заместени от Г. Г. Г., приобретател на имота, двете като наемодатели, и В. Д. В. с ЕГН \*\*\*\*\*, като наемател, в частта относно размера на уговореното арендно плащане, с искане да бъде увеличено дължимото арендно плащане за имот с идентификатор № 87299.92.20, НТП – нива, в м. “Ценовското», с. Якимово, обл. Монтана, трета категория, с номер по предходен план № 092020, с площ от 3100 кв.м., за стопанската 2022-2023 г. на 100 лв./дка предоставена площ, като неоснователен.

ОСЪЖДА Г. Г. Г., с ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес: гр.Лом. ул. „\*\*\*\*\*“ № 9, да заплати на В. Д. В. с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес: с. Якимово, обл. Монтана, ул. „\*\*\*\*\*.“ № 21, деловодни разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 500 /петстотин/ лева.

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

**Съдия при Районен съд – Лом:** \_\_\_\_\_