

# РЕШЕНИЕ

№ 411

гр. Бургас, 23.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XX ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в  
публично заседание на девети февруари през две хиляди двадесет и трета  
година в следния състав:

Председател: ИВАН Г. ДЕЧЕВ

при участието на секретаря СВЕТЛАНА П. ТОНЕВА  
като разглежда докладваното от ИВАН Г. ДЕЧЕВ Гражданско дело №  
20222120105094 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на С. М. К., ЕГН \*\*\*\*\* от \*\*\* за осъждането на О. Е. Р., гражданка на Руската федерация, родена на \*\*\*г., ЛНЧ: \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\* да му заплати сумата от 2592.96 лева неплатена наемна цена за една година съгласно договор за наем от 25.06.2020г., сумата от 221.84 лева лихва за забава за периода от 01.10.2021г. до 04.08.2022г., ведно със законната лихва от предявяване на иска до изплащането.

Твърденията са, че ищецът по силата на договор за наем от 25.06.2020г. е предоставил за временно възмездно ползване на ответницата, за срок от 1 година, считано от 01.09.2020г., собствените си недвижими имоти, земеделски земи, намиращи се в землището на с.\*\*\*. Общата предоставена под наем земеделска земя е 129.648 дка, а наемната цена за ползването на декар е 20 лева. Общо се дължи наемна цена от 2592.96 лева, която е трябвало да бъде заплатена до 30.09.2021г. Въпреки настъпването на падежа, ответницата не е заплатила задължението си, така е изпаднала в забава и дължи и лихва за забавата. Моли се да бъдат уважени исквете. Исковете са по чл.232 ЗЗД вр. чл.79 ЗЗД и чл.86 ЗЗД.

Ответницата е подала отговор, с който оспорва иска като неоснователен. Оспорва автентичността на договора за обработване на земя под наем и твърди, че подписите и на двете страни са подправени. Договорът е нищожен и поради липса на съгласие. Ответницата била накарана от съпруга си да подпише договори за обработка на земята, които формално да се водят на нейно име, но всъщност той да обработва нивите. Съпругът ѝ заявил, че той ще се договаря със собствениците на земите, ще им плаща, а ответницата няма да има никакви задължения. Ответницата е подписала договорите без да ги прочете и разбере. Тя не познава ищеца и не е обсъждала параметрите на договора с него. Дори и договорът да е валиден, обезщетение за забава не се дължи, понеже според чл.10 наемателят е длъжен да избере дали иска да получи наема в натура или в пари. Няма данни ищецът да е поискал да получи наемното възнаграждение в пари, поради което забавата е на кредитора, а не на

длъжника. Моли се за отхвърляне на исквете.

Бургаският районен съд, въз основа на събраните по делото доказателства и закона, намира следното:

Исковете са основателни.

Страните са свързани в облигационна връзка, породена от сключен между тях договор за обработване на земя под наем от 25.06.2020г. По този договор ищецът като наемодател е предоставил на ответницата като наемател възмездното ползване на земеделска земя в землището на с.\*\*\*, община Средец, представляваща общо осем ниви в различни местности, с обща площ от 129.648 дка. Приложеният нотариален акт установява, че земите са собственост на К.. Според договора, наемодателят е длъжен да осигури спокойно и безпрепятствено ползване на наетата земя за целия договорен период за срок от 1 година, считано от 01.09.2020г. Съгласно чл.7, наемателят дължи сумата от 20 лева на декар. Според чл.8, наемното плащане може да се уговори в стойност и натура по количества, утвърдени на база пазарни цени в момента на извършване на наемното плащане. Според чл.10 наемателят се задължава да се издължи с арендодателите в следните срокове: а/ в натура – в срок до 10.08., всяка година; б/ в стойност – в срок до 30.09., всяка година.

По-горе възпроизведеното съдържание беше от оригинала на договора, приложен по делото по искане на ответницата. С исковата молба е приложено и копие на договора, което е със същото съдържание, с изключение на чл.10, като в копието текстът е: наемателят се задължава да се издължи с арендодателите в следните срокове: а/ в натура – в срок до 10.08.2021г.; б/ в стойност – в срок до 30.09.2021г. Следователно налице е само малка разлика в изписването на сроковете за издължаване, но тя е без значение за правоотношението. И в двата случая срокът е все до 10.08., респ. до 30.09., и понеже договорът е едногодишен, следва да се приеме, че падежните дати са 10.08.2021г., респ. 30.09.2021г. Явно е, че след като договорът предвижда ползването на наетата земя да започне от 01.09.2020г. и да е за една година, то плащанията трябва да бъдат извършени на следващата година – 2021г.

И оригиналът, и копието на договора са двустранно подписани. По повод оспорване от страна на ответницата на авторството на нейния подпис, назначената графологична експертиза е дала заключение, че подписът за наемател наистина е положен от О. Е. Р.. Следователно, оспорването на авторството е неуспешно. Според вещото лице, подписът за наемодател не е положен от С. М. К. /впрочем преди подписа има запетая, което сочи, че подписът не е негов/. Независимо обаче, че ищецът не е подписал документа, съдът намира, че договорът валидно обвързва страните на основание чл.42, ал.2 ЗЗД, тъй като лицето, от името на което е бил сключен договорът за наем пред представителна власт, го е потвърдило с последващите си действия. Ищецът е подписал пълномощно и договор за правна защита, с които е упълномощил адвоката си да заведе настоящото дело за дължимите суми по договора за наем от 25.06.2020г. С подписване на тези документи, възлагащи на процесуалния представител да образува дело за наемната цена, наемодателят всъщност е потвърдил подписването на наемния договор. Това е така, тъй като ищецът явно има намерението да се ползва от правата си по същия този договор. Ето защо БРС намира, че договорът, сключен без представителна власт, е бил потвърден. По тази причина той е обвързал страните по него.

Възраженията на ответницата в отговора ѝ са неоснователни. Както стана ясно, тя лично е подписала договора и така се е обвързала от него. Няма как договорът да е нищожен поради липса на съгласие, след като е подписан и за двете страни. Подписите са доказателство за постигнатото съгласие. Твърдението, че ответницата била накарана от съпруга си да подпише този и други договори, които формално да се водят на нейно име, а той да обработва нивите, не се доказва по делото. Напротив, нейни последващи действия сочат, че тя е била ангажирана с този договор и е искала да упражнява права във връзка с

него. Тя е подала заявление до ОСЗ по чл.70, ал.1 ППЗСПЗЗ, че иска да участва в масивите за ползване в землището на с.\*\*\*. Кандидатствала е и по схеми за директни плащания на площ през 2021г. Ето защо съдът намира, че Р. е била съвсем наясно с предмета на сделката и с последиците от нея. В тази връзка БРС не кредитира показанията на св.Д., която е споделила, че ответницата никога не е била земеделски производител. Явно е, че свидетелката няма преки наблюдения за дейността на Р., а преразказва това, което самата ответница ѝ е доверявала.

Впрочем, дори и наистина съпругът на ответницата фактически еднолично да се е занимавал с обработване на наетите земи, това не променя факта, че подписът върху договора е неин и следователно тя е тази, която е обвързана от наемното правоотношение.

Неоснователно е и възражението, че ответницата не е разбирала това, което подписва, тъй като не говори добре български език. Видно е от представените два нотариални акта по други сделки, че Р. ги е подписала без да използва преводач, а в единия изрично е записано, че тя владее писмено и говоримо български език.

Договорът – оригинал и копие са подписани от нея. Според вещото лице, подписите върху копие съвпадат с тези в оригинала, като няма “кражба” на подпис. Наистина експертизата сочи, че е налице подмяна на отделни листи от оригинала на договора и в частност страница 3. На тази страница се намира чл.10 от договора, за който вече беше установено, че има различия между оригинала и копие доसेжно изписването на сроковете за изпълнение. Както стана ясно, тези различия не влияят на смисъла на договора, тъй като и в двата случая съдържанието му сочи, че плащането в натура следва да е до 10.08., а това в стойност да е до 30.09. и понеже договорът е само за една година, то очевидно е, че падежите за плащане са до 10.08.2021г., респ. до 30.09.2021г.

Договорът за наем на земите е валидно сключен, като в тази връзка съдът съобразява и приетото с Тълкувателно решение № 2 от 20.07.2017 г. на ВКС по т. д. № 2/2015 г., ОСГТК, че договорът за наем с предмет отдаване за възмездно ползване на земеделска земя, към който са приложими разпоредбите на ЗЗД, е действителен, независимо от наличието на специална законова регламентация относно реда и начина на отдаване за възмездно ползване на обекти, посочени в чл.1, ал.3 от специалния ЗАЗ.

Ясен е падежът на плащане по договора, а именно в срок до 10.08.2021г., ако се плаща в натура и в срок до 30.09.2021г., ако се плаща в стойност. Двата вида плащания са алтернативни според чл.8 от договора. Падежите отдавна са настъпили, но изпълнение от страна на ответницата няма. Според чл.130 ЗЗД изборът кое задължение да изпълни е на длъжника. Ако длъжникът не упражни правото си на избор до времето, когато задължението трябва да се изпълни, правото на избор преминава върху кредитора /чл.131, ал.1 ЗЗД/. В случая падежът на задължението е настъпил, поради което правото на избор е преминало върху кредитора и той е избрал именно да претендира заплащане на наема в пари.

Отдадените за възмездно ползване земи са общо 129.648 дка. Според договора, наемателят дължи сумата от 20 лева на декар. Следователно, дължи се наем от общо 2592.96 лева за целия договор /129.648 x 20/. Вземането за главницата е основателно и доказано.

Плащането е трябвало да се случи до 30.09.2021г. Доколкото ответницата не е платила, тя е изпаднала в забава от следващия ден и за периода от 01.10.2021г. до 04.08.2022г. дължи мораторно обезщетение. Видно от приложения лист за изчисление, за посочения период се дължи лихва в размер от 221.84 лева, колкото се търси и с исковата молба.

По изложените съображения исковете са основателни. Следва решение, с което ответницата Р. бъде осъдена да заплати на ищеца К. сумата от 2592.96 лева неплатена наемна цена за една година съгласно договор за наем от 25.06.2020г., сумата от 221.84 лева лихва за забава за периода от 01.10.2021г. до 04.08.2022г., ведно със законната лихва от

предявяване на иска до изплащането.

На основание чл.78, ал.1 ГПК ответницата трябва да се осъди да заплати на ищеца разноски от 588.72 лева.

Ето защо, Бургаският районен съд

## **РЕШИ:**

ОСЪЖДА О. Е. Р., гражданка на Руската федерация, родена на \*\*\*г., ЛНЧ: \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\* **да заплати** на С. М. К., ЕГН \*\*\*\*\* от \*\*\* сумата от **2592.96 лева** /две хиляди петстотин деветдесет и два лева и деветдесет и шест стотинки/ главница, представляваща наемна цена за една година за ползвани земеделски земи съгласно договор за обработване земя под наем от 25.06.2020г., сумата от **221.84 лева** /двеста двадесет и един лева и осемдесет и четири стотинки/ лихва за забава за периода от 01.10.2021г. до 04.08.2022г., ведно със законната лихва върху главницата от предявяване на иска – 05.08.2022г. до изплащането.

ОСЪЖДА О. Е. Р., гражданка на Руската федерация, родена на \*\*\*г., ЛНЧ: \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\* **да заплати** на С. М. К., ЕГН \*\*\*\*\* от \*\*\* сумата от **588.72 лева** /петстотин осемдесет и осем лева и седемдесет и две стотинки/ разноски по делото.

Решението е обжалваемо пред Бургаския окръжен съд, в двуседмичен срок от връчването му.

Вярно с оригинала.

**Съдия при Районен съд – Бургас: (П)**