

# РЕШЕНИЕ

№ 187

гр. Ямбол, 23.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ЯМБОЛ, I ВЪЗЗИВЕН СЪСТАВ**, в публично заседание на седми март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Росица Ст. Стоева

Членове: Калина Г. Пейчева  
Яна В. Ангелова

при участието на секретаря П.Г.У.

като разгледа докладваното от Росица Ст. Стоева Въззивно гражданско дело № 20222300500574 по описа за 2022 година

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

Образувано е по **въззивна жалба** на И. П. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\*, С. Х. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\*, К. И. Д. с ЕГН \*\*\*\*\*, Ю. И. З. с ЕГН \*\*\*\*\*, Н. С. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\*, И. П. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* Ямбол и Д. П. М. с ЕГН \*\*\*\*\*, всички чрез пълномощника им адв. С. А. Т. от АК-Ямбол против Решение №480/06.10.2022 г., постановено по гр.д.№4003/2021г. по описа на Районен съд - Ямбол.

В посоченото решение първостепенния съд е постановил следното:

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по предявения като инцидентен установителен иск, по отношение на И. П. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; С. Х. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; К. И. Д. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; Ю. И. З. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; Н. С. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*, И. П. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \* и Д. П. М. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. \*, обл. \*, че сключения между тях и А. Я. М. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр.\*\*\*, договор за наем на земеделска земя от 31.07.2019 год., вписан в СВ Ямбол при АВ с дв.вх.рег.№4595, том 3, стр.247/01.08.2019 год., не е прекратен, поради извършено изпълнение от страна на А. Я. М..

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от И. П. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; С. Х. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; К. И. Д. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; Ю. И. З. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; Н. С. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*, И. П. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \* и Д. П. М. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. \*, обл. \*, иск с правно основание чл.232, ал.2 ЗЗД, да бъде осъден ЗП А. Я. М. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр.\*\*\*, ет \* да им заплати парична сума в размер на 3429,18 лева, съставляваща главница - дължима наемна цена за ползването на отдадените под наем недвижими имоти за стопанската 2019/2020 година, ведно със законната лихва от датата на предявяване на иска до окончателното изплащане на сумата, като неоснователен.

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от И. П. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; С. Х. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; К. И. Д. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; Ю. И. З. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; Н. С. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*, И. П. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \* и Д. П. М. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. \*, обл. \*, иск с правно основание чл.86 ЗЗД, да бъде осъден ЗП А. Я. М. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр.\*\*\*, ет \* да им заплати мораторна лихва върху главницата считано от 01.10.2020 год. до датата на предявяване на иска - 23.12.2021 год. в размер на 427,73 лева, ведно със законната лихва от датата на предявяване на иска до окончателното изплащане на сумата, като неоснователен.

**ОТХВЪРЛЯ** като неоснователен предявения от И. П. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; С. Х. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; К. И. Д. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; Ю. И. З. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; Н. С. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*, И. П. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \* и Д. П. М. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. \*, обл. \*, иск с правно основание чл.233, ал.1 ЗЗД, да бъде осъден ЗП А. Я. М. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр.\*\*\*, ет \* да им върне, поради отпадане на основанието за ползване в резултат на извънсъдебно разваляне на сключения между страните договор за наем, фактическата власт върху следните недвижими имоти, находящи се в землището на гр. \*, обл. \*, а именно:

Нива с площ от 28746 кв.м., четвърта категория, находяща се в местността „Калъч Дере“, представляваща ПИ с идентификатор № 87374.50.6, с номер по предходен план №050006, при граници и съсед: имот № 87374.50.5; 87374.50.83; 87374.50.7; 87374.50.482; 87374.50.3; 87374.50.63.

Нива с площ от 54975 кв.м., четвърта категория, находяща се в местността „Бозалъка“, представляваща ПИ с идентификатор № 87374.45.66, с номер по предходен план № 045066, при граници и съсед: имот № 87374.45.285; 87374.45.425; 87374.45.369; 87374.45.314; 87374.45.73; 87374.45.68.

С **въззивната жалба** решението на ЯРС се атакува частично: **в частта**, в която е съдът е уважил предявеният от страна на ответника ЗП А. Я. М. инцидентен установителен иск и е приел за установено по отношение на ищците, че Договор за наем на земеделска земя от 31.07.2019 год., вписан в СВ Ямбол при АВ с дв.вх.рег.№ 4595, том 3, стр.247/01.08.2019 год., не е прекратен поради извършено изпълнение от страна на А. Я. М. и **в частта**, в която съдът е отхвърлил като неоснователен предявеният от ищците иск с правно основание чл.233, ал. 1 ЗЗД, да бъде осъден ответника ЗП А. Я. М. да им върне, поради отпадане на основанието за ползване, в резултат на извънсъдебно разваляне, на сключения между страните договор за наем, фактическата власт върху недвижимите имоти, предмет на наемния договор, находящи се в землището на гр. \*, обл. \* и описани подробно в исковата молба.

Заявено е твърдение за незаконосъобразност и неправилност на решението в атакуваните части, поради допуснати от ЯРС нарушения на материалния закон и необоснованост. Въззивниците твърдят, че съдът е разтълкувал и приложил неправилно материалния закон, като не е обсъдил обосноваването и в пълнота всички събрани и проверени по делото доказателства, в резултат на което е достигнал до неправилни и необосновани правни изводи. Жалбоподателите сочат, че ЯРС е уважил неправилно предявеният от ответника по първоначалните иски инцидентен установителен иск, приемайки за доказано, че процесния договор за наем не е прекратен /развален/ поради неизпълнение от страна на ответника М. и са изложени аргументи в тази насока. Не споделят възприетото от ЯРС, че с оглед интересите на кредитора, неизплатената част от задължението е незначителна, поради което не се допускало разваляне на основание чл.87 от ЗЗД. Поддържат становище, че в случая тази разпоредба е неприложима, защото интересите на кредитора /в случая

кредиторите/, са да получи плащане на цялата наемна цена, за да я разпреди между всички съсобственици. Въззивниците твърдят, че ЯРС правилно е споделил разбирането, че след като нищо не е уговорено между страните в договора за наем относно начина на плащане, то плащането следва да е дължимо в брой, но въпреки това е достигнал до неверни изводи за пълно и точно изпълнение от страна на наемателя, за което липсват доказателства по делото. Считат, че изводите на ЯРС за липса на настъпило разваляне не са подкрепени от доказателствата по делото и нямат каквато и да било фактическа и правна обосновка, като са изложени съображения в тази насока. Считат още за неправилно и изложеното от ЯРС, че по делото не са налице данни наемодателите да са се противопоставили на направените плащания или да са върнали платените им суми. Такива действия по противопоставяне от страна на наемодателите по см. на чл.236 ЗЗД се твърди, че били изпратената от наемодателите нотариална покана, която съдържа и изразява недвусмислено волята им за прекратяване на облигационната връзка, както и предявяването на иск по чл.233 ЗЗД. Въззивниците не споделят и възприетото от ЯРС разбиране, че не са налице предпоставки имотите, предмет на договора, да бъдат върнати на наемодателите. В жалбата е направено също и оплакване, че първоинстанционния съд не е взел предвид, че доС.Т.чно условие за основателност на иска по чл.233, ал.1 от ЗЗД е прекратяване на наемното правоотношение, при което за наемателя възниква задължението да върне вещта, за разлика от иска по чл.108 от ЗС, с който наемодателят също може да защити правата си, но вече в качеството му на собственик /ако счита, че е такъв/ на имота, зает без правно основание от ответника в хипотеза на прекратена облигаторна връзка между тях. Въззивниците считат за неправилни изводите на ЯРС за това, че Я. М., като приобретател на имотите, не е изразил воля за разваляне на договора и респ. предаване на наетите имоти, поради което разпоредилите се съсобственици не разполагали с правото да искат разваляне и предаване на имотите и са посочени аргументи в тази насока. В обобщение считат, че процесния договор за наем е бил развален поради неизпълнение с връчената на наемателя нотариална покана, имаща ролята на едностранно предизвестие от изправната страна до неизправната по правоотношението, като по този начин се осъществил фактическият състав на чл.87 от ЗЗД, което, от своя страна, предпоставяло и уважаване на предявения от ищците иск с правно основание чл.233 от ЗЗД. Молят ЯОС да постанови решение, с което да отмени обжалваното съдебно решение в атакуваните части, като отхвърли като неоснователен и недоказан предявеният от ответника инцидентен установителен иск за приемане на установено по отношение на ищците, че процесния наемен договор не е прекратен, както и да уважи предявения от ищците иск с правно основание чл.233, ал.1 от ЗЗД и да осъди ответника да предаде на ищците имотите, обект на договора за наем. Заявена е претенция за присъждане на направените и пред двете съдебни инстанции разноски.

В срока по чл.263 ГПК въззиваемия А. Я. М. с ЕГН \*\*\*\*\*, чрез адв. В. К. от АК - Ямбол е упражнил правото си на **писмен отговор**, в който е изразил становище за неоснователност на въззивната жалба, респ. за правилност и законосъобразност на обжалваното решение на Районен съд-Ямбол. Въззиваемият М. твърди, че е изпълнил изцяло задълженията си по договора за наем на земеделска земя и че част от ищците, а именно- С. Х. Ц., И. П. Ц., Д. П. М. и К. И. Д. към момента на завеждане на делото вече не са страни по договора за наем, респективно нямат правото да получават наем по него, тъй като са се разпоредили със своите идеални части от процесните имоти в полза на Я.А. М., който ги е заместил в процесния договор за наем и на когото правилно е изплатена дължимата рента за стопанската 2019-2020 г., част от която той съответно е изплатил на останалите съсобственици, съобразно размера на дела им. Заявява твърдения, че в случая е налице хипотезата на чл.95 ЗЗД - забава на кредитора, като съгласно чл.96 ЗЗД - когато кредиторът е в забава, рискът преминава върху него и ако и длъжникът е в забава,

последният се освобождава от нейните последици. Твърди, че в договора за наем не са посочени адреси на наемодателите, респективно наемателят А. Я. М. не би могъл да изпрати дължимият им наем по пощата. Въззиваемият изтъква, че съгласно чл.87 ЗЗД разваляне не се допуска, ако с оглед интересите на кредитора неизпълнената част от задължението е незначителна, какъвто бил настоящият случай. Моли ЯОС да потвърди атакуваното решение в обжалваните части с присъждане на направените по делото разноски.

В о.с.з. от въззивниците се явяват лично само И. П. Ц. и Н. С. Ц., останалите - не се явяват. Всички въззивници се представляват от адв.С.Т. от ЯАК, който поддържа жалбата и моли за уважаването ѝ по изложените в нея съображения. Поддържа и претенция за присъждане на сторените по делото разноски. Прави и възражение за прекомерност на заплатеното от насрещната страна адвокатско възнаграждение.

В о.с.з. въззиваемия А. Я. М. се явява лично и адв.В.К. от ЯАК, която поддържа заявеното в отговора на въззивната жалба становище за неоснователност на същата и моли за оставянето ѝ без уважение, съответно - за потвърждаване на атакуваното решение. Поддържа и претенция за присъждане на сторените по делото разноски.

След преценка на оплакванията по жалбата, мотивите на обжалвания съдебен акт и доказателствата по делото, Окръжният съд приема за установено следното от **фактическа страна**:

*Фактическа обстановка по делото е правилно установената от първостепенния съд и е следната:*

С договор за наем на земеделска земя от 31.07.2019 год., вписан в СВ Ямбол при АВ, дв.вх.рег.№4595, том 3, стр.247 от 01.08.2019 г., ищците в качеството на наемодатели са предоставили на ответника в качеството му на наемател за временно и възмездно ползване за срок от 10 години, за производство на земеделска продукция, следните недвижими имоти, представляващи земеделска земя, находяща се в землището на гр.\*, общ.\*, обл. \*, а именно: 1. *Нива с площ от 28746 кв.м., четвърта категория, находяща се в местността „Калъч дере“, представляваща ПИ с идентификатор № 87374.50.6, с номер по предходен план № 050006, при граници и съседни имоти №№ 87374.50.5; 87374.50.83; 87374.50.7; 87374.50.482; 87374.50.3; 87374.50.63.* 2. *Нива с площ от 54975 кв.м., четвърта категория, находяща се в местността „Бозалъка“, представляваща ПИ с идентификатор № 87374.45.66, с номер по предходен план № 045066, при граници и съседни имоти №№ 87374.45.285; 87374.45.425; 87374.45.369; 87374.45.314; 87374.45.73; 87374.45.68.* 3. *Нива с площ от 12738 кв.м., четвърта категория, находяща се в местността „Стоянов кладенец“, представляваща ПИ с идентификатор № 87374.56.62, с номер по предходен план № 056062, при граници и съседни имоти №№ 87374.56.104; 87374.56.105; 87374.56.63; 87374.56.538; 87374.56.61; 87374.56.43.* 4. *Нива с площ от 17847 кв.м., трета категория, находяща се в местността „Аеците“, представляваща ПИ с идентификатор № 87374.43.64, с номер по предходен план № 043064, при граници и съседни имоти №№ 87374.43.67; 87374.43.155; 87374.43.200; 87374.43.187; 87374.43.186; 87374.43.49; 87374.43.65; 87374.43.66.* С договора за наем на земеделската земя наемателят се задължил да заплаща наем в размер на 30 лева на декар, в срок от 30 дни след прибиране на съответната земеделска реколта, но не по-късно от изтичане на стопанската година. С договора страните по него постигнали съгласие, че същият може да се прекрати и с едностранно писмено изявление на всяка от страните, изпратено с препоръчано писмо с обратна разписка на адреса на страните, като предаването на владението на наетата земя, става след приключване на текущата стопанска година.

С нотариален акт за дарение на недвижим имот №84, том 2, рег.№3716, дело №265 от 31.07.2019 г. на нотариус П.К., с №170 на НК, с район на действие ЯРС, единият от ищите – К. И. Д., в качеството на дарител, е дарил на трето по делото лице – Я.А. М. собствената си 1/20 ид.ч. от процесните недвижими имоти – ниви.

С нотариален акт за продажба на недвижим имот №85, том 2, рег.№3730, дело №266 от 31.07.2019 г. на нотариус П.К., с №170 на НК, с район на действие ЯРС, поправен с нотариален акт №176, том 2, рег.№2652, дело №333, от 01.09.2020 г. на нотариус С.М., с №765 на НК, с район на действие ЯРС, други трима от ищите - С. Х. Ц., И. П. Ц. и Д. П. М., в качеството на продавачи, са продали на трето по делото лице – Я.А. М. собствените си 4/27 ид.ч. от процесните недвижими имоти – ниви.

Видно от представените по делото вносни бележки и разписки, на 04.03.2021 г. ответника е внесъл на основание рента по договора за стопанската 2019/2020 г., по депозитна сметка на ищеца И. П. Ц. сумата от 381 лв., а на 11.11.2021 г. сумата от 400 лв. – рента по договора за стопанската 2020/2021 г., или общо сумата от 781 лв.

Видно от представените по делото вносна бележка, разписка и преводно нареждане, на 04.03.2021 г. ответника е внесъл на основание рента по договора за стопанската 2019/2020 г. по сметка от спестовния влог на ищеца Н. С. Ц. сумата от 190,50 лв., а с преводно нареждане от 11.11.2021 г. и сумата от 200 лв. за стопанската 2020/2021 г. или общо сумата от 390,50 лв.

Видно от представените по делото вносна бележка, разписка и преводно нареждане, на 04.03.2021 г. ответника е внесъл на основание рента по договора за стопанската 2019/2020 г. по разплащателната сметка на ищеца Ю. И. З. сумата от 190,50 лв., а с преводно нареждане от 11.11.2021 г. и сумата от 200 лв. за стопанската 2020/2021 г. или общо сумата от 390,50 лв.

Видно от представените по делото системни бонове ответника е изплатил на лицето М.С.И. сумата от 762 лв. на 04.03.2021 г. и сумата от 800 лв. на 11.11.2021 г., която видно от представения по делото нотариален акт за собственост на недвижими имоти, възстановени по ЗСПЗЗ, е съсобственик на процесните ниви, или общо сумата от 1 562 лв.

Видно от представените по делото два броя разписки Я.А. М. - приобретател на идеални части от процесните ниви, е декларирал, че е получил от ответника на 02.10.2020 г. сумата от 1886,18 лв. и на 01.10.2021 г. сумата от 1829,18 лв., съответно за стопанските 2019/2020 г. и 2020/2021 г. - дължима рента съгласно процесния договор.

От представената по делото нотариална покана, акт №39, том 1, рег. №747/22.02.2021 г. на нотариус Т.Д., с №243 на НК, с район на действие района на Районен съд Ямбол се установява, че същата е изпратена от ищите и съответно връчена на ответника лично на 08.03.2021 г. С нотариалната покана ищите уведомили ответника, че развалят едностранно сключения между тях договор за наем на земеделска земя от 31.07.2019 г., от датата на връчване на поканата, поради неизпълнение задълженията на ответника за плащане на дължимата наемна цена спрямо ищите, произтичащи от договора за наем.

В показанията си свидетелката М.С.Ц. /съпруга на ищеца И. Ц./ твърди, че многократно преди завеждане на делото е ходила до офиса на ответника, поради това, че на нейния съпруг предстояла много скъпа операция. Не им била платена рентата. Известно било на свидетелката, че и други от наемодателите ходили за рентата, но и на тях не била дадена. Сочил че ответника внесъл на два пъти сумата без те да знаят, на срочния депозит на съпруга й, като били внесени в повече – 95 лева. За тези плащания разбрали от адвоката си. Делото вече било образувано. Свидетелката нямала пълномощно за получаване на рентата,

но когато ходили съпруга ѝ седял на стол пред магазина срещу офиса на ответника.

В показанията си свидетелката Н.Х.К. /съпруга на ответника/ заявява, че съпругът ѝ имал договор с част от собствениците на въпросните имоти, но на част от ишците земята била продадена на сина на свидетелката – Я. М., поради което и на тези ишци съпругът ѝ не бил плащал рента, а изплащал на останалите. Другите пари били изплатени на Я. М. Ц. била идвала в офиса, но не представила документ, че представлява някой от собствениците, не била и наследница. Казвала, че е съпруга на И., но ѝ отказали плащане, т.к. винаги имали проблеми, когато изплащали пари на друг човек, създавали се конфликти, а ѝ не знаела тя в какви отношения е със съпруга си, че да плати на нея. Искали банкова сметка и ако някой даде, тогава изплащали парите. Съпругът и обикалял с колелото да им иска банкови сметки, където да преведе парите. За тази земя цялата рента била платена. За конкретните сметки, на които са преведени парите свидетелката твърди, че някой трябва да им ги е дал. В банката не били правили справки за сметки, а и никой нямало да им даде чужда сметка. Щом са платили по сметка, значи някой я е дал.

Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът прави следните **правни изводи**:

Въззивната жалба е допустима, тъй като е подадена в предвидения в чл.259, ал.1 от ГПК преклузивен срок и отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК. Въззивниците са легитимирани и имат правен интерес от обжалването. Преценена по същество въззивната жалба е неоснователна.

В съответствие с правомощията си, при проверка на валидността и допустимостта на атакуваното решение, въззивния съд прецени, че последното е валидно и допустимо.

Тъй като пределите на въззивното обжалване се определят от въззивника с въззивната жалба, то при проверката, която ще извърши, въззивния съд следва да се занимае с тази част от правния спор, която е въведена от въззивниците. Както вече се посочи, въззивниците оспорват решението на първостепенния съд **в частта**, в която е съдът е уважил предявеният от страна на ответника ЗП А. Я. М. инцидентен установителен иск и е приел за установено по отношение на ишците, че Договор за наем на земеделска земя от 31.07.2019 г., вписан в СВ Ямбол при АВ с дв.вх.рег.№4595, том 3, стр.247/01.08.2019 г., не е прекратен поради извършено изпълнение от страна на А. Я. М. и **в частта**, в която съдът е отхвърлил като неоснователен предявеният от ишците иск с правно основание чл.233, ал. 1 ЗЗД, да бъде осъден ответника ЗП А. Я. М. да им върне, поради отпадане на основанието за ползване, в резултат на извънсъдебно разваляне, на сключения между страните договор за наем, фактическата власт върху недвижимите имоти, предмет на наемния договор, находящи се в землището на гр.\* и описани подробно в исковата молба.

Преценено по същество решението, в атакуваните части, е правилно.

Предявеният от ответника ЗП А. Я. М. инцидентен установителен иск (предмет на въззивната проверка) е с правно основание по чл.124, ал.1 ГПК - установителен иск да се приеме за установено по отношение на ишците, че Договор за наем на земеделска земя от 31.07.2019 г., вписан в СВ Ямбол при АВ с дв.вх.рег.№4595, том 3, стр.247/01.08.2019 г., не е прекратен поради извършено изпълнение от страна на А. Я. М.. Такава е и правната квалификация, дадена от ЯРС. Този иск е допустим, а при преценка по същество, извършена въз основа на събраните по делото доказателства – иска е и основателен. По този начин правилно се е произнесъл и първостепенния съд. При постановяване на решението си, ЯРС е извършил анализ на събраните по делото доказателства, като изложените мотиви се

споделят и на основание чл.272 от ГПК въззивния съд препраща към тях.

По делото е безспорно установено наличието на договор за наем на земеделски земи, сключен между страните по делото. Между страните не е налице спор и че ответника в качеството си на наемател е изпълнил задълженията си по договора за наем да извърши дължимите наемни плащания за процесния период.

Основния спорен по делото въпрос, касателно предявения установителен иск, е бил ли е ответника изправна страна по договора за наем и възникнало ли е в правната сфера на ишците правото едностранно да развалят наемния договор. Според въззивниците - ищци ответникът не е бил изправна страна по договора за наем, т.к. макар и да е изпълнил задължението да заплати дължимия наем, плащането е било забавено и в непълния договорен размер, поради което ишците не са били длъжни да приемат такова изпълнение, съответно своевременно и законосъобразно са упражнили правото да развалят договора.

За да настъпят претендираните от ишците правни последици на развалянето на договора, следва да е налице възникнало в тяхна полза потекливо право на разваляне, което ответникът от своя страна оспорва. В случая ишците претендират разваляне, поради неизпълнението на ответника на задълженията му за плащане на договореното наемно плащане. Прекратяването на договора за наем при неизпълнение става по общия ред - разпоредбата на чл.87, ал.1 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.

След анализ на събраните по делото доказателства въззивния съд изцяло споделя извода на ЯРС, че извършеното извънсъдебно разваляне на договора не е породило целените с него правни последици. И това е така, т.к. от една страна част от наемодателите - ишците К. И. Д., С. Х. Ц., И. П. Ц. и Д. П. М., са прехвърлили притежавани от тях идеални части от процесните земеделски земи в деня на сключване на договора за наем – 31.07.2019 г. на трето лице – Я.А. М., който като новият собственик на вещта, замества в наемното правоотношение своите праводатели по арг. от разпоредбата на чл.237, ал.1 ЗЗД, т.е. действието на процесния наемния договор се запазва и спрямо приобретателя, т.к. е бил вписан. При това положение и със заместването в наемното правоотношение, върху новия собственик /приобретателя/ преминава правото да иска неговото изпълнение, респ. да иска неговото прекратяване, както и да се брани с облигационен иск по чл.233, ал.1 ЗЗД. Приобретателят става страна по договора за наем по силата на закона и може да претендира права, които са възникнали след прехвърлителната сделка, като например да иска заплащане на дължимия наем, задължението за което е възникнало за наемателя след сключване на съответната прехвърлителна сделка. Именно поради това извършеното от ответника плащане по процесния договор за наем на третото лице -приобретателя, както правилно е посочил ЯРС, е правилно и законосъобразно, а претенцията на прехвърлителите - ишците К. И. Д., С. Х. Ц., И. П. Ц. и Д. П. М. за заплащане на наемната цена по договора за наем на земеделски земи за процесния период е неоснователно, съответно е неоснователно и искането на тези лица за разваляне на процесния договор на основание неплащане на наемни вноски.

Относно останалите трима от ишците - наемодателите И. П. Ц., Н. С. Ц. и Ю. И. З. и тяхното изявление за извънсъдебно разваляне на договора не е породило целените с него правни последици. От една страна - те са получили плащане по договора за своята идеална част от наетите имоти преди ответника да е получил нотариалната покана, с която го уведомяват за извънсъдебно разваляне на договора, а от друга страна - липсват данни за разваляне на договора да е поискал и другия наемодател – приобретателя Я.А. М., за който

също по делото е установено, че е получил плащане на наемната цена. Действително плащането на тези от ищците за процесната стопанска година е извършено от ответника след изтичане на предвидения в договора срок, но от доказателствата по делото обосновано може да се приеме, че вина за това имат и самите ищци, които не са оказали нужното съдействие на ответника, за да може той да изпълни задължението си своевременно. Освен това, както правилно е посочил ЯРС независимо, че ищците - наемодатели не са длъжни да приемат забавено, неточно или лошо изпълнение, в конкретния случай по делото липсват данни за връщане на късно изплатените им парични средства на ответника, след като са узнали за плащането.

При изложеното до тук въззивния съд приема, че извършеното извънсъдебно разваляне на договора не е породило целените с него правни последици и процесния договор за наем на земеделска земя от 31.07.2019 г. не е прекратен, с оглед на което предявения инцидентен установителен иск е основателен и правилно е уважен от първостепенния съд.

С оглед горното и в частност предвид основателността на предявения от ответника установителен иск, че процесния договор за наем на земеделска земя от 31.07.2019 г. не е развален извънсъдебно и въз основа на същите аргументи, неоснователен се явява и предявеният от ищците иск с правно основание чл.233, ал.1 ЗЗД - да бъде осъден ответника да върне, поради отпадане на основанието за ползване, фактическата власт върху недвижимите имоти, предмет на наемния договор, и затова правилно е отхвърлен от ЯРС.

При всичко изложено до тук, за въззивния съд се налага извода, че решението на първостепенния съд, в обжалваните части, не страда от пороците, визирани във въззивната жалба, правилно е и постановено в съответствие с материалния закон и доказателствата, поради което и на основание чл.271, ал.1 от ГПК следва да бъде потвърдено, а въззивната жалба, като неоснователна - да бъде оставена без уважение.

При този изход на делото въззиваемата страна има право да ѝ се присъдят разноски за въззивната инстанция, съставляващи заплатено възнаграждение за адвокат. Въззивниците са направили възражение по чл.78, ал.5 от ГПК за прекомерност на адвокатското възнаграждение, заплатено от въззиваемата страна, което се прецени за основателно. В случая, съобразно цената на исковете, предмет на въззивното производство, минималният размер на адвокатското възнаграждение, определен по реда на чл.7, ал.2, т.2 от Наредба №1/2004 г., възлиза на 642,92 лв. за всеки или общо на сумата 1285,84 лв. Претендираното от въззиваемата страна адвокатско възнаграждение в размер на 1500 лв. се явява прекомерно с оглед фактическа и правна сложност на делото и обема на извършената от процесуалния представител на въззиваемия работа, поради което следва да бъде намалено до размера на 1285,84 лв., които следва да бъдат присъдени на въззиваемия.

Така мотивиран, ЯОС

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение №480/06.10.2022 г., постановено по гр.д.№4003/2021 г. по описа на Районен съд - Ямбол, в частта, в която е съдът е уважил предявеният от ответника инцидентен установителен иск и е приел за установено по отношение на ищците, че Договор за наем на земеделска земя от 31.07.2019 г., вписан в СВ Ямбол при АВ, с дв.вх.рег.№4595, том 3, стр.247/01.08.2019 г., не е прекратен поради извършено изпълнение от страна на А. Я. М. и в частта, в която съдът е отхвърлил, като неоснователен, предявеният от ищците иск с правно основание чл.233, ал.1 ЗЗД да бъде осъден ответника да



им върне, поради отпадане на основанието за ползване, в резултат на извънсъдебно разваляне на сключения между страните договор за наем, фактическата власт върху недвижимите имоти, предмет на наемния договор, находящи се в землището на гр. \*, обл. \* и описани подробно в договора.

**ОСЪЖДА** И. П. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; С. Х. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; К. И. Д. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; Ю. И. З. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; Н. С. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*; И. П. Ц. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \* и Д. П. М. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. \*, обл. \* **да заплатят** на ЗП А. Я. М. с ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 1285,84 лв. – разноски за въззивната инстанция.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_