

РЕШЕНИЕ

№ 474

гр. Силистра, 04.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СИЛИСТРА в публично заседание на осемнадесети юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мария Н. Петрова

при участието на секретаря П. Г. Т.
като разглежда докладваното от Мария Н. Петрова Гражданско дело № 20223420100491 по описа за 2022 година

За да се произнесе, взе предвид следното:

Ищецът Д. С. А. твърди, че чрез договор за наем от 01.04.2019 г. отдала за временно и възмездно ползване на ответника за срок от 1 стопанска година (от 01.10.2019 г. до 01.10.2020 г.) конкретно описани в договора земеделски имоти, находящи се в общ. А., с обща площ от 59,819 дка (от които обработваема площ от 59,644 дка) срещу годишно арендно плащане в размер на 90 лв. на декар (общо 5367,96 лв.). Договорът бил сключен чрез пълномощника на ищцата В. А., която сключила със същия наемател още три договора за наем – два от които - като пълномощник на други лица, и един от свое име. Съгласно клаузите на договора наемната цена следвало да се заплати авансово в срок до 30.07.2019 г. по банкова сметка на пълномощника, посочена в договора. Ответникът извършил едно единствено плащане по четирите договора, като през м. септември 2019 г. превел по сметката на В. А. сумата от 10000 лв., което квалифицирал като частично плащане, без да посочи за кой от договорите се отнася то. Поради изложените причини ищцата счита, че извършеното плащане погасява по равно задълженията на наемателя по четирите договора за наем (т.е. 2500 лв. от общата сума представляват плащане по нейния договор), поради което моли съда да осъди ответника да ☐ заплати останалата част от полагащия ☐ се наем в размер на 2867,96 лв. заедно със законната лихва върху тази сума от датата на подаване на исковата молба в съда – 31.03.2022 г., до окончателното ѝ плащане.

Ответникът „Агроинвест – ВН“ ЕООД оспорва иска и моли съда да го отхвърли като неоснователен. Твърди, че преведената по сметка на В. А. сума от 10000 лв. представлява 30 % от задължението му по четирите договора за наем, сключени от нея лично и като

пълномощник на други наемодатели, като заявява, че не е в състояние да изпълни останалата част от задължението си поради настъпването на форсмажорни обстоятелства, които довели до реализирането на много ниски добиви от отдадените под наем земеделски имоти. Твърди, че през стопанската 2019/2020 г. настъпила необичайна суша, вследствие на която добивите от есенниците и пролетниците били изключително лоши и ведно с получената субсидия не покрили разходите на дружеството за агротехнически мероприятия, наеми и арендни плащания. Счита, че поради невъзможността да извлича ползи от наетите имоти плащането на наема за тях в пълен размер би противоречало на принципа на добросъвестност и справедливост в търговските отношения. Твърди, че в изпълнение на задължението си по чл. 306, ал. 3 ТЗ той е уведомил наемодателя, че поради тежките засушавания в Североизточна България реколтата му е компрометирана и той не е в състояние да извърши уговореното плащане в пълен размер.

След като прецени представените по делото доказателства, съдът прие за установено от фактическа и от правна страна следното:

Предявените иски са с правно основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД и чл. 309а, ал. 1 ТЗ.

От представен по делото договор за наем от 01.04.2019 г. се установява, че на тази дата ищцата в качеството си на наемодател и ответното дружество в качеството на наемател встъпили в договорни отношения, по силата на които наемодателят се задължил да предостави за временно ползване на наемателя описаните в документа земеделски имоти с обща площ 59,819 дка, от които 59,644 дка обработваеми, за срок от една година, считано от 01.10.2019 г. до 01.10.2020 г., срещу поето от негова страна задължение да заплаща годишен наем в размер на 90 лв. за декар земеделска земя, възлизащ общо на сумата от 5367,96 лв. В чл. 14, ал. 1, т. 2 от договора страните се съгласили, че плащането на наема следва да се извърши авансово и еднократно на датата на подписване на договора, но не по – късно от 30.07.2019 г.

Чл. 232, ал. 2 ЗЗД гласи, че наемателят е длъжен да плаща уговорената наемна цена. Между страните не е спорно, че пълномощника на наемодателя – В. А., подписала от негово име договора за наем, е сключила с ответника още три сходни договора, единият от които в лично качество, а останалите два – като пълномощник на други наемодатели. В изпълнение на задълженията си по четирите договора за наем наемателят заплатил по банков път на пълномощника сумата от 10000 лв. през м. септември 2019 г., като въпреки че не уточнил кое свое задължение погасява с направеното плащане, съконтрагентите му приели, че сумата следва да се разпреди поравно по четирите договора за наем, с което той се съгласил в изпратен отговор на тяхна покана за изпълнение. Не е спорно, че друго плащане по договора не последвало, поради което наемателят останал задължен към ищцата със сумата от 2867,96 лв. съобразно посоченото в исковата молба.

Съдът счита, че процесният договор за наем е търговска сделка по смисъла на чл. 286, ал. 1 ТЗ, тъй като е сключен от търговец във връзка с упражняването от него занятие. Възражайки срещу основателността на иска ответникът се позовава на нормата на чл. 306, ал. 1 ТЗ, който гласи, че длъжникът по търговска сделка не отговаря за неизпълнението,

причинено от непреодолима сила. Задължението на наемателя по договора за наем е парично такова, поради което неизпълнението му не би могло да се оправдае с форсмажорни причини с оглед разпоредбата на чл. 81, ал. 2 ЗЗД, който гласи, че обстоятелството, че длъжникът не разполага с парични средства за изпълнение на задължението, не го освобождава от отговорност. Съдът квалифицира възраженията на ответника като такива по чл. 307 ТЗ, т.е. като искане за изменение на договора чрез намаляване на дължимия наем поради настъпването на обстоятелства, които страните не са могли и не са били длъжни да предвидят, и запазването на договора противоречи на справедливостта и добросъвестността. Съдът намира тези възражения за неоснователни, тъй като на първо място ответникът не ангажира доказателства за установяване на фактите, на които основава искането си за намаление на наема – тежки засушавания в Североизточна България, лоша реколта, ниски добиви и недостатъчност на получените от държавата компенсации да покрият разходите му за ползването и обработката на земеделските имоти. Отделно от това съдът споделя доводите на ищеца, че сушата не е обстоятелство с изненадващ и непредвидим характер, тъй като тя е повтарящо се събитие, което има отношение върху добивите в земеделското производство, поради което вероятността от неговото настъпване следва да бъде отчетена от лицата, занимаващи се по занятие със земеделие. В крайна сметка в свое писмо до наемодателя от 16.06.2020 г. ответникът изтъква настъпилата суша, както и тежката здравна и икономическа обстановка като мотив за отсрочване на задължението му до 31.12.2020 г., което идва да подкрепи извода, че периодичните засушавания не са непредвидими събития в земеделието и макар да стават причина за по - слаба реколта, принципно не следва да се тълкуват като основание за пълно или частично освобождаване на земеделските производители от задълженията им по договори за наем и аренда на земеделска земя.

Поради изложените причини предявеният иск се явява основателен и следва да се уважи в пълен размер, като на основание чл. 309а, ал. 1 ТЗ дължимият наем се присъди заедно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба в съда – 31.03.2022 г., до окончателното му плащане. На основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищцата следва да се присъдят и направените по делото разноски в размер на 114,72 лв. за държавна такса и 500 лв. за адвокатски хонорар. Воден от горното и на основание чл. 235 ГПК съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Агроинвест – ВН“ ЕООД с ЕИКи адрес на управление: гр. С., ул. „Г. К.“ № 16, ап. 19, представлявано от В. С. Д., да заплати на Д. С. А. с ЕГН ***** от гр. С., ул. „А. К.“ бл. .., вх. ., ет. ., ап. .сумата от 2867,96 лв. (две хиляди осемстотин шестдесет и седем лв. и 96 ст.), представляваща неизплатена част от наемната цена по договор за наем от 01.04.2019 г. за стопанската 2019/2020 г. заедно със законната лихва върху тази сума от 31.03.2022 г. до окончателното ☐ плащане, както и направените по делото разноски в размер на 114,72 лв. (сто и четиринадесет лв. и 72 ст.) за държавна такса и 500 лв. (петстотин лв.) за адвокатски хонорар.

Присъдените суми могат да се заплатят по следната банкова сметка: IBAN:
....., „Банка ДСК“ АД.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано в двуседмичен срок от връчването му на
страните пред Силистренски окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Силистра: _____