

РЕШЕНИЕ

№ 11249

гр. София, 17.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 179 СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ГЕРГАНА ИВ. КРАТУНКОВА**

при участието на секретаря Р.Д.

като разглежда докладваното от **ГЕРГАНА ИВ. КРАТУНКОВА** Гражданско дело № 20221110110569 по описа за 2022 година

Предявени са от ищцовата страна О.Б. срещу ответната страна – Г. Д. М. установителни искове с правно основание чл. 422 ГПК, вр. вр. чл.8,ал.1 ЗАЗ за сумата от 12959,52 лв., представляваща незаплатени арендни вноски по Договор за аренда на земеделска земя, сключен на 20.07.2005г. за периода от 30.09.2010г. до 30.09.2019г., сумата от 6094,08лв. – мораторна лихва изтекла за периода от 30.09.2010г. до 11.06.2021г., ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението по чл. 417ГПК до погасяването за които суми е образувано ч.гр.д. 41229/2021г. на СРС, 179 състав. Ищецът твърди, че на 20.07.2013 г. сключил с ответника Договор за аренда на земеделска земя за срок от 25 години, който до момента не е прекратен, като съгласно договора на ответника е предоставен за ползване Поземлен имот №283001 по КВС на с. Зелениково. Твърди се, че в договора е уговорена цена от 31,99лв. на декар или общо 1360,69лева за целия имот. Посочено е, че плащането за всяка стопанска година се осъществява до 30.09. Поради индексирание на арендата цената за стопанските 2013/2014г. до 2016/2017г. е в размер на 1417,12лв. Сочи се, че ответницата е спряла да заплаща дължимите арендни вноски от стопанската 2012/2013г. насетне. Заявява, че до ответницата са отправяни многократни покани за плащане, но същото не е сторено от нейна страна. Претендра разноски.

Ответницата Г. М. в срока по чл.131 ГПК депозира писмен отговор в който оспорва преявения иск. Заявява, че вземането е периодично, поради което е погасено по давност в едната си част. Твърди, че арендната цена е фиксирана в договора и не подлежи на промяна, освен в предвидените от закона случаи. Претендира разноски.

Съдът, като съобрази събраните доказателства, достигна до следните фактически

и правни изводи:

На 14.07.2021 год., ищцовото дружество е подало заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл.417 от ГПК срещу ответника, в качеството му на длъжник, въз основа, на което е било образувано ч.гр.дело №41229/2021 год. по описа на СРС. Въз основа на подаденото заявление е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение и изпълнителен лист, с която е разпоредено длъжникът-ответник да заплати на ищеца-заявител и кредитор сумите, както следва: главница в размер на 12 959,52 лв. - незаплатени вноски по договор за аренда на земеделска земя представляваща Поземлен имот №283001 по КВС на с. Зелениково с площ от 42,535 дка сключен на 20.7.2005г. със срок 25 години за периода от 30.09.2010г. до 30.09.2019 г. ведно със законна лихва от 14.07.2021г. до изплащане на вземането, мораторна лихва за периода от 30.09.2010г. до 11.06.2021 г. в размер на 6 094,08 BGN, както и сумата от 381,07 лв. – разноси по делото. Предвид обстоятелството, че длъжникът е депозирал възражение в срока по чл.414 ГПК, ищецът е предявил установителен иск имащ за предмет вземанията по издадената заповед.

По иска с правно основание чл.8, ал.1 от Закона за арендата в земеделието.

Не е спорно между страните, а и от представените по делото писмени доказателства се установява, че между тях е сключен на 20.07.2005г. Договор за аренда на земеделска земя, вписан в служба по вписванията – гр. Пловдив под акт №242, т.12, вх. Рег. №20620/25.07.2005г. със срок от 25 години. Съгласно договора ищецът е предоставил на ответницата за временно възмездно ползване под аренда на земеделска земя, представляваща Поземлен имот №283001 по КВС на с. Зелениково с начин на трайно ползване: изоставена нива, с обща площ о 42,525 дка при цена 31,99лв. за един декар или общо 1360,69лв. Плащането за стопанската 2004/2005г. е направено на 20.07.2005г., а за всяка следваща година е уговорено 30.09. Страните не оспорват действителността на договора, който в случая отговаря на формалните изисквания на закона - а именно писмена с нотариална заверка на подписите съгласно чл.3 ЗАЗ.

Установява се от приетото по делото писмо с изх. №94-00-1767/13.07.2013г. че до ответницата е изпратено уведомление, че дължимата арендна цена по процесния договор е актуализирана на основание нова Наредба за базисните цени за отдаване под наем на имотите общинска собственост, като новият наем е индексирен с официалния инфлационен индекс и същата става 1417,12лв.

От приетата и неоспорена от страните съдебно-счетоводна експертиза се установява, че общият размер на незаплатените арендни вноски за периода 0.09.2010г.82011 до 3009.2018/2019г. е 9907.35лв. Отражено е, че лихвата за забава за процесния период е в размер на 5785,57лв.

Между страните не се спори също така, че имотът е предаден на ответницата, както и че било осигурено спокойното ползване на същия за процесния период. При тези факти, и предвид липсата на други твърдения, обуславящи недължимост на арендното възнаграждение, съдът намира, че за процесния период за ответницата е възникнало задължение за заплащане на договореното арендно възнаграждение /доколкото не се твърди да е престирано в натура/.

Първото релевирано от ответницата възражение е, че арендната цена е индексирана неправомерно тъй като е приложим редът на чл.16, ал.1 от ЗАЗ, а такава индексация не е била уговаряна и не и е била съобщавана.

В разпоредбата на чл.16, ал.1 изпр. 2-ро и 3-то от Закона за арендата в земеделието е предвидена единствено забрана за обвързване и от там за изменение на арендното плащане във връзка с увеличение или намаляване на добивите и за изменение на уговорения срок на договора, като е прието, че това не са обстоятелства по см. на чл.16, ал.1, изпр.1-во ЗАЗ, пораждащи право на страната да иска изменение на договора, когато обстоятелствата, при които страните са се ръководили при уреждане на отношенията си, се изменят трайно и това доведе до очевидно несъответствие между поетите от тях задължения, което право може да

се упражни от страната по съдебен ред, ако не се постигне споразумение за изменение на договора /чл.16, ал.5 ЗАЗ/. Тази уредба е близка с института на стопанската непоносимост по чл.307 ТЗ. Други ограничения за изменение на договора не се уреждат със специалния Закон за арендата в земеделието, поради което следва да се приеме, че извън очертаните хипотези, страните по договора за аренда могат да го изменят по взаимно съгласие, като са лимитирани единствено от границите, очертани в чл.9 ЗЗД - повелителните норми на закона и добрите нрави. Актуализация на размера на арендната вноска е допустима, когато страните по арендния договор са предвидили такава клауза при подписването му, и тя не представлява изменение на арендния договор по смисъла на чл.16 ЗАЗ в частта за арендната вноска. Видно обаче от приетия като писмено доказателство договор не е уговорена между страните възможност за изменение на арендната вноска, поради което и приетото от страна на ищеца едностранно индексирание на цените по договора е неправомерно, поради което съдът приема, че се дължи уговорената между страните цена в размер на 1360,69лв.

В отговора на исковата молба ответницата своевременно е релевирала възражение за изтекла погасителна давност за всички вземания преди 15.07.2018г. предвид приложимата по отношение на този вид вземания кратка погасителна давност. Съдът намира, че в случая следва да се приложи кратката тригодишна погасителна давност, доколкото арендното плащане е перидично по смисъла чл.111, б. „в“ ЗЗД /в тази вр. и задължителните указания, дадени с Тълкувателно решение № 3/2011 г. на ОСГТК на ВКС, в мотивите на което изрично се коментира характера на арендното възнаграждение/, поради което ответницата дължи арендна вноска само за стопанската 2018/2019г. в размер на 1360,69лв., а в останалата си част вземането е погасено по давност.

Основателно е и възражението за погасяване по давност на претенцията по чл.86 ЗЗД, с оглед погасяването по давност на претенцията за главница. С оглед горното предявеният иск е основателен за сумата от 315,61лв. изчислен от съда чрез он-лайн калкулатор за законна лихва.

По разноските:

С оглед изхода на спора разноските по делото следва да се разпределят по правилата на чл.78,ал.1 и ал.3 ГПК, както за исковото, така и за заповедното производство.

Ищецът претендира разноски в размер на 631,07лв. – разноски за исковото производство – внесена държавна такса и депозит за вещо лице по ССЕ, като съразмерно на уважената част от исковите ответницата дължи сумата от 55,52лв.

Ищецът претендира разноски за заповедното производство в размер на 381,07лв. – държавна такса, като съразмерно на уважената част от исковите ответницата дължи сумата от 33,53лв.

Ответница претендира разноски за исковото производство в размер на 1100лв. – адвокатски хонорар за исковото производство, като съразмерно на отхвърлената част от исковите ищецът дължи сумата от 1003,22лв.

Ответницата претендира разноски за заповедното производство в размер на 870лв., като съразмерно на отхвърлената част от исковите ищецът дължи сумата от 793,46лв.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по реда на чл.415,ал.1 ГПК, че Г. Д. М. ЕГН: ***** дължи на О.Б. ЕИК:*** на основание чл.8,ал.1 ЗАЗ сумата от 1360,69лв. - незаплатени вноски по договор за аренда на земеделска земя представляваща Поземлен имот №283001 по КВС на с. Зелениково с площ от 42,535 дка сключен на 20.7.2005г. със срок 25 години за периода от 30.09.2018г. до 30.09.2019 г. ведно със законна лихва от

14.07.2021г. до изплащане на вземането, мораторна лихва за периода от 30.09.2018г. до 11.06.2021 г. в размер на 315,61лв., като отхвърля иска с правно основание чл.8,ал.1 ЗАЗ за сумата над 1360,69лв. до пълния предявен размер от 12959,52лв. и за периода от 30.09.2010г. до 29.09.2018г., както и искът с правно основание чл.86,ал.1 ЗЗД за сумата над 315,61лв. до пълния предявен размер от 6094,08лв. и за периода 30.09.2010г. до 29.09.2018г.

ОСЪЖДА Г. Д. М. ЕГН: ***** да заплати на О.Б. ЕИК:*** на основание чл.78,ал.1 ГПК сумата от 55,52лв. разноси за исковото производство и сумата от 33,53лв. – разноси за заповедното производство.

ОСЪЖДА О.Б. ЕИК:*** да заплати на Г. Д. М. ЕГН: ***** да заплати на на основание чл.78,ал.3 ГПК сумата от 1003,22лв. разноси за исковото производство и сумата от 793,46лв. – разноси за заповедното производство.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

Съдия при Софийски районен съд: _____