

РЕШЕНИЕ

№ 14028

гр. София, 16.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 54 СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА СТ. ВЛАЙКОВА**

при участието на секретаря **ИСКРА Д. КУРТЕВА**
като разгледа докладваното от **ДЕСИСЛАВА СТ. ВЛАЙКОВА** Гражданско дело № 20211110174303 по описа за 2021 година

Предявени са обективно кумулативно съединени иски с правно основание чл. 8, ал. 1 ЗАЗ и чл. 86, ал. 1 ЗЗД за осъждане на **Юлиян Мариов Кирилов**, ЕГН *****, действащ като ЕТ „Марио Асенов- Юлстрейд- Юлиян Кирилов“, ЕИК 106590417, да заплати на „Феърплей аграрен фонд“ АД сумата от общо **540.00 лева**, представляваща арендни възнаграждения за стопанските 2017/2018г., 2018/2019г. и 2019/2020г. (по 180.00 лева за стопанска година) по Договор за аренда на земеделска земя от 16.05.2011г., вписан в Служба по вписванията- гр. Козлодуй на 17.05.2011г. с вх. рег. № 1233, акт № 181, том III, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 29.12.2021г. до окончателно изплащане на задължението, както и сумата от общо **109.30 лева**, представляваща обезщетение за забава върху арендните възнаграждения, включени в процесния период, за периода от 31.12.2018г. до 28.12.2021г.

Ищецът твърди, че по силата на Договор за аренда на земеделска земя от 16.05.2011г., вписан в Служба по вписванията- гр. Козлодуй на 17.05.2011г. с вх. рег. № 1233, акт № 181, том III, на ответника ЕТ „Марио Асенов- Юлстрейд- Юлиян Кирилов“ бил предоставен за временно и възмездно ползване следният имот: нива, находяща се в землището на с. Хайредин, м. „Долни места“, с пл. № 113017, с площ от 6 дка, срещу което същият се задължил да заплаща арендно възнаграждение в размер на 30 лева на декар или общо 180 лева годишно, платимо до 30.12 на съответната година. Твърди, че придобил правото на собственост върху имота, предмет на договора за аренда, по силата на договор за покупко-продажба от 16.05.2017г. С оглед на това и доколкото ответникът не изпълнил задължението си да заплати уговорената арендна цена за стопанските 2017/2018г., 2018/2019г., и 2019/2020г. ищецът претендира присъждането ѝ, ведно със законната лихва, обезщетение за забава, както и разноски.

В законоустановения едномесечен срок е постъпил отговор на исковата молба по чл. 131 ГПК, с който ответникът оспорва исковите, поддържайки, че е ненадлежен ответник, тъй като след сключване на договора за аренда продал търговското си предприятие като съвкупност от права, задължения и фактически отношения на „Юлстрейд“ ООД, което обстоятелство било вписано в Търговския регистър. Възразява наред с това, че ищецът, придобил собствеността върху процесната нива след сключване на договора за аренда, не го

уведомил за настъпилата промяна на страната на арендодателя съобразно нормата на чл. 17, ал. 3 ЗАЗ, поради което едноличният търговец бил в обективна невъзможност да заплати арендните възнаграждения, а и не бил поставен в забава за изпълнението им. В условията на евентуалност релевира възражение за погасяване на вземанията за стопанската 2017/2018г. по давност.

Съдът, като съобрази доводите на страните, приобщените по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, както и приложимите в случая нормативни актове, при спазване на разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа и от правна страна:

Основателността на иска с правно основание чл. 8, ал. 1 ЗАЗ предполага пълно и главно установяване от ищеца на следните материалноправни предпоставки (юридически факти): 1/ съществуване през исковия период на валидно правоотношение по вписан в Агенцията по вписванията договор за аренда на земеделски земи, в т. ч. на процесния имот; 2/ надлежно изпълнение на задължението на арендодателя да предостави държането на вешта, както и да обезпечи безпрепятственото ѝ ползване по предназначение от арендатора; 3/ сключване на валиден договор за покупко- продажба между арендодателя по договора и ищеца, чийто предмет е отдаденият имот; 4/ настъпване на изискуемостта на паричното задължение на арендатора да заплати уговореното арендно възнаграждение.

Установява се от надлежно приобщените и неоспорени писмени доказателства- Договор за аренда на земеделска земя от 16.05.2011г., вписан в Службата по вписванията- Козлодуй на 17.05.2011г. с вх. рег. № 1233, акт № 181, том III, че на 16.05.2011г. между Янка Иванова Кръстева- Александорва като арендодател, от една страна, и ответника като арендатор, от друга, е сключен договор за аренда за срок от 10 стопански години, по силата на който на арендатора е предоставен за временно и възмездно ползване следният недвижим имот: нива, находяща се в землището на с. Хайредин, м. „Долни места“, с пл. № 113017, с площ от 6 дка, срещу което последният се е задължил да заплаща на арендодателя арендно възнаграждение в размер на 180.00 лева за стопанска година, платимо съгласно т. 1 от раздел IV от договора след приключване на стопанската година до 30.12 на съответната година.

Установява се въз основа на извършеното в Търговския регистър по партидата на едноличния търговец- ответник вписване от 15.12.2016г., че същият е прехвърлил търговското си предприятие като съвкупност от права, задължения и фактически отношения на „Юлстрейд“ ООД, с което правата и задълженията на арендатора по процесното съглашение от 16.05.2011г. са преминали в правната сфера на дружеството с ограничена отговорност.

Съгласно разпоредбата на чл. 15, ал. 3 ТЗ при прехвърляне на предприятие, ако няма друго споразумение с кредиторите, отчуждителят отговаря за задълженията солидарно с правоприемника до размера на получените права, като кредиторите на търсими задължения са длъжни да се обърнат първо към отчуждителя на предприятието. В случая не се установява, а и не се твърди да е налице споразумение между едноличния търговец и кредиторите му, вкл. по договора за аренда, поради което следва да се приеме по аргумент от цитираната разпоредба, че отговорността за задълженията на арендатора по него и на неговия правоприемник е солидарна спрямо арендодателя. С оглед на това и съобразно нормата на чл. 122, ал. 1 ЗЗД, съгласно която кредиторът може да иска изпълнение на цялото задължение от когото и да е от длъжниците, и доколкото се касае за носимо задължение- арг. чл. 68, б. „а“ ЗЗД, неоснователно се явява заявеното с отговора на исковата молба възражение на ответника, че не е лргитимиран да отговоря за процесните задължения, съставляващо по правната си същност довод за липса на пасивна материална легитимация.

Установява се от Нотариален акт от 16.05.2017г. за покупко- продажба на поземлен имот- земеделска земя № 60, том III, рег. № 3765, дело № 303 от 2017г., че на 16.05.2017г.

правото на собственост върху нивата, предмет на договора за аренда, е прехвърлено в полза на ищеца „Феърплей аграрен фонд“ АД.

Съгласно разпоредбите на чл. 17, ал. 2 и ал. 3 ЗАЗ приобретателят на арендувания 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. Приобретателят е длъжен да уведоми незабавно арендатора за настъпилото заместване. Той не може да иска от арендатора да изпълни към него задължение, което той вече е изпълнил към предишния арендодател до получаване на съобщението за заместването.

Настоящият съдебен състав намира, че въз основа на езиковото, логическото и семантичното тълкуване на цитираните правни норми- поотделно и във връзка една с друга, се налага извод, че заместването на арендодателя след придобиване на правото на собственост върху арендувания обект от трето лице настъпва по силата на закона от момента на придобиване на собствеността, поради което и от този момент новият собственик е носител на правата и задълженията на арендодателя по договора, като законодателят е придал правно значение на уведомяването на арендатора единствено с оглед противопоставимост на извършени от него плащания в полза на предходния собственик. Следователно, предвиденото от законодателя задължение за уведомяване на арендатора е с цел да се обезпечи изпълнението от страна на длъжника на надлежен кредитор, поради което и по аргумент от разпоредбата на чл. 17, ал. 3 ЗАЗ възражението за неуведомяване е релевантно в случай че ответникът- носител на паричното задължение, твърди да е изпълнил на предишния собственик и първоначален арендодател по договора, каквито твърдения в случая не се навеждат.

Независимо от горното и за пълнота следва да се изясни, че по делото, макар да не е надлежно приобщено като писмено доказателство, е приложено писмено уведомление, адресирано до ответника, ведно с известие за доставянето му на последния, с което ищецът в качеството си на придобил правото на собственост върху процесната нива, е уведомил арендатора за настъпилото правоприемство и го е поканил да заплати възникналите към съответния момент парични задължения за арендни възнаграждения.

По изложените фактически и правни съображения предявеният иск се явява доказан по основание, а доколкото между страните не е спорен уговореният размер на арендното възнаграждение за една стопанска година, възлизащо на сумата от 180.00 лева, а и доколкото не се доказва, а и не се твърди да е извършено плащане за процесните три стопански години- 2017/2018г., 2018/2019г. и 2019/2020г., следва да се приеме за установено съществуването в правната сфера на ищеца на вземане в общ размер на 540.00 лева, представляващо сбор от дължимите за посочения период арендни възнаграждения.

Неоснователно е заявеното в условията на евентуалност възражение за погасяване правото на иск (в материалния смисъл на това понятие) на ищеца за вземането му за 2017/2018г., доколкото съобразно уговореното в договора за аренда изискуемостта на това задължение е настъпила на 30.12.2018г., от която дата до датата на подване на исковата молба- 29.12.2021г., са изминали по- малко от три години, каквато е продължителността на приложимия в случая давностен срок, доколкото се касае за периодично вземане по смисъла на разпоредбата на чл. 111, б. „в“ ЗЗД.

По иска с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД процесуално задължение на ищеца е да установи пълно и главно съществуването на главен дълг, изпадането на длъжника по него в забава, както и размера на вредата, изразяваща се в пропуснатата полза от ползване на паричния ресурс и съизмеряваща се със законната лихва за периода.

В случая се касае за срочно задължение, поради което за настъпването на забавата не е необходима покана, вкл. след прехвърляне на правата на арендодателя в полза на ищеца,

доколкото с последното настъпва изменение в субективната страна на правоотношението, а съдържанието му в останалата му част остава идентично, поради което включената в него уговорка относно срока за плащане продължава да обвързва длъжника. Обстоятелството, че се касае за задължение с определен срок, както и изпадането на длъжника по него в забава с изтичане на срока за изпълнение и липсата на такова не се променят с прехвърляне на имота, във връзка с който са формирани главните вземания, поради което допуснатата от ответника забава на общо основание води до възникване в правната му сфера на задължение да обезщети кредитора за неточното в темпорално отношение изпълнение. А уведомяването за настъпилото преди формиране на тези вземания правоприемство, както бе изяснено, няма отношение към възникването и изискуемостта им, както и към поставяне на длъжника по тях в забава, а е от значение за изпълнение в полза на действителния кредитор, с оглед на което възражението за липса на такова уведомяване би имало правен ефект единствено в случай на доказано изпълнение в полза на стария кредитор, което поради ненавременното уведомяване за правоприемството би имало правопогасяващ ефект и би препятствало възможността в полза на кредитора да възникне вземане за обезщетение за забава, доколкото не би било налице забавено изпълнение.

С оглед на това и съобразно уговореното в конкретния договор за аренда ответникът е изпаднал в забава за изпълнение на паричните си задължения за всяка от процесните стопански години, считано от 31.12 на съответната календарна година, в която е изтекла съответната стопанска. Определен по реда на чл. 162 ГПК, с помощта на електронен калкулатор, общият размер на законната мораторна лихва върху дължимите арендни плащания за исковия период, считано от датата на забавата за всяко от тях (съответно 31.12.2018г., 31.12.2019г. и 31.12.2020г.) до края на исковия период, възлиза именно на претендираната сума, поради което и искът с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД следва да бъде изцяло уважен.

При този изход на спора пред настоящата инстанция разноси се следват единствено на ищеца, комуто на основание разпоредбата на чл. 78, ал. 1 ГПК следва да бъде присъдена сумата от 150.00 лева, включваща заплатена държавна такса за разглеждане на исковете, както и юрисконсултско възнаграждение, определено от съда на основание разпоредбата на чл. 78, ал. 8 ГПК във вр. с чл. 37 ЗПП във вр. с чл. 25, ал. 1 от Наредбата за заплащането на правната помощ в минимален размер с оглед липсата на фактическа и/или правна сложност на делото.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА по исковете с правно основание чл. 8, ал. 1 ЗАЗ и чл. 86, ал. 1 ЗЗД Юлиан Мариов Кирилов, ЕГН *****, действащ като ЕТ „Марио Асенов- Юлстрейд- Юлиан Кирилов“, ЕИК 106590417, да заплати на „Феърплей аграрен фонд“ АД, ЕИК 175127945, сумата от общо **540.00 лева**, представляваща арендни възнаграждения за стопанските 2017/2018г., 2018/2019г. и 2019/2020г. (по 180.00 лева за стопанска година) по Договор за аренда на земеделска земя от 16.05.2011г., вписан в Служба по вписванията- гр. Козлодуй на 17.05.2011г. с вх. рег. № 1233, акт № 181, том III, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 29.12.2021г. до окончателно изплащане на задължението, както и сумата от общо **109.30 лева**, представляваща обезщетение за забава върху арендните възнаграждения, включени в процесния период, за периода от 31.12.2018г. до 28.12.2021г., а на основание чл. 78, ал. 1 ГПК- сумата от **150.00 лева**, представляваща разноси за настоящото производство.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването на препис от него на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____