

РЕШЕНИЕ

№ 117

гр. Варна, 15.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Радослав Кр. Славов

Членове: Дарина Ст. Маркова
Женя Р. Димитрова

при участието на секретаря Ели К. Тодорова
като разгледа докладваното от Радослав Кр. Славов Въззивно търговско дело
№ 20213001000659 по описа за 2021 година

за да се произнесе с решение, съобрази следното:

Производството е по чл.258 ГПК.

Производството е образувано по въззивна жалба от „Агровит“ ООД, гр.Каварна, чрез процесуален представител–ответник по т.д. № 10/2021год. по описа на ОС-Добрич, срещу постановеното решение по делото с № 260088/02.07.2021год., с което е осъден да заплати на „Еко Агро“ АД с.Оброчище сумата от 48 225,85лв., представляваща неплатена наемна цена по договор за преотдаване на земеделска земя от 12.03.2019год., ведно със законната лихва върху главницата от датата на предявяване на иска-20.01.2019год. до окончателното ѝ плащане: 1,500,36лв. обезщетение за вреди от забавата от 01.10.20год. -20.01.2019год. ведно със законната лихва до окончателното изплащане на задължението, 2 340,70лв.-разноски по производството и 2426,24лв.-разноски за адв. възнаграждение.

Счита решението за неправилно- поради необоснованост, поради противоречие с материалния закон и допуснати процесуални нарушения, по изложени съображения. Счита, че ищецът не е доказал предявените иски, както и обуславящите ги обстоятелства. Твърди, че съдът не е обсъдил основното наведено от ответната страна възражение-че ищецът не е изправна страна по договора. В тежест на ищеца е да докаже изпълнение на задължението си за предаване на ответното дружество ползването на процесните земеделски земи. При условие, че ответникът е направил изрично възражение за неизпълнен договор в тази насока, ищецът е бил длъжен да

докаже фактите, на които основава исковата си претенция. Твърди още, че с оглед на заключението на СИЕ е доказано и второто релевирано от ответника възражение. Установено е, че през процесната стопанска година е произведено изключително малко количество селскостопанска продукция от декар от ответното дружество. Налице е настъпване на форсмажорни обстоятелства и други обективни и независещи от страните по договора неблагоприятни фактори-продължителна суша, която по своята същност представлява обективно и самостоятелно основание, на която всяка от страните по договора може да се позове. Тези обстоятелства не са взети в предвид от съда, като ги е приел за неотнормими.

С жалбата се иска решението да бъде отменено и постановено ново с което исковата претенция да се отхвърли. Насрещната страна не е изразила писмено становище по жалбата. Жалбата отговаря на изискванията на чл.260 и чл.262 ГПК и е допустима.

В съдебно заседание жалбата се поддържа, чрез писмено становище на процесуален представител, оспорва се от пълномощника на въззиваемата страна, както и чрез писмени бележки на същия.

След като се съобрази с доказателствата по делото и взе предвид становищата на спорещите страни, Варненският апелативен съд съобрази следното, относно допустимостта и правилността на обжалваното решение:

Производството пред първоинстанционния съд е образувано по искова молба от „ЕКО АГРО“ АД с. Оброчище, област Добрич, ЕИК 124601528, с която срещу „АГРОВИТ“ ООД гр. Каварна, област Добрич, ЕИК 124576596, при условията на обективно съединяване са предявени следните искове:

Иск за плащане на сумата от 48 225.85 лв., представляваща неплатена наемна цена по Договор преотдаване на земеделска земя от 12.03.2019 г., претендиран на основание чл. 228 ЗЗД, ведно със законната лихва върху главниците от датата на предявяване на иска – 20.01.2021 г. до окончателното ѝ плащане;

Иск за плащане на сумата от 1 500.36 лв., представляваща обезщетение за вреди от неизпълнение на главното парично задължение за времето на забавата (01.10.2020 г. – 20.01.2021 г.), определено по размер от законната лихва, претендиран на основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД.

Ответникът оспорва исковите претенции по основание и размер. Твърди, че не дължи процесните суми, като прави ра възражение за неизпълнен договор-понеже ищцовото дружество не е изпълнило задължението си за предаване ползването на земеделските земи, предмет на договора за наем: Направил е и възражение за наличието на форсмажорни обстоятелства през стопанската 2019/2020 г., обективно възпрепятстваща изпълнение на договора от страна на наемателя.

Съдът, като взе в предвид изложеното с исковата молба, писмените

доказателства и становищата на страните, намира следното от фактическа и правна страна:

Предявеният иск от „Еко-агро“ АД срещу „Агровит“ ООД е с правно основание чл.228 ЗЗД.

Не е спорна пред въззивната инстанция следната фактическа обстановка, установена от първостепенния съд: На 12.03.2019г. страните са сключили договор за преотдаване /наем/ на земеделска земя- 14 имота с обща площ 964,517дка- „Еко агро ” АД, в качеството на наемодател, а „Агровит“ ООД, като наемател, със срок на договора 1 стопанска година, считано от 01.10.2019г. до 30.09.2020г. /т.2 от Договора/. За стопанската 2019/2020г. е договорена наемна цена от 80 лв. на декар, която е следвало да се заплати по следния начин: 20% авансово и остатъка до 30.09.2020г. /т.3 от Договора/. Наемателят е изпълнил задълженията си за авансово плащане на 20 % от наемната цена.

С покана от 06.12.2020год. /стр.7/, Еко агро“ АД е отправило до Агровит ООД покана за доброволно изпълнение за заплащане на остатъка от дължимия наем по договора от 61 729,09лв. Не е спорно, че поканата е получена от ответника. С Уведомление от 15.12.2020год. Агровит ООД получено от Еко агро АД на 16.12.2020год., дружеството наемател е предложило на основание раздел V- от договора да бъде сключено споразумение за коригиране на наемната цена от 80лв. на 30лв. Наемателят се е обосновал с изключително неблагоприятни климатични условия за отглеждането на селскостопанска продукция в землището на община Генерал Тошево и община Шабла. Неблагоприятните условия се изразяват в почти пълна липда на валежи, което довело до ниска влажност на почвата и до минимални добиви. Споразумение за намаляване на наемната цена не е сключено.

Не е спорно също, че след получаване на поканата за доброволно заплащане на дължимите суми по договора, на 17.12.2020год. ответното дружество е заплатило част от сумата в размер на 13 503,09лв.

Спорно е пред първата инстанция, поддържано с въззивната жалба и пред настоящата инстанция, че процесните земеделски земи с обща площ от 964,517 дка са били предоставени за ползване на ответника.

Въззивникът счита, че това обстоятелство, за което доказателствената тежест се носи от ищеца като наемодател, не е доказано по надлежен начин.

По направеното възражение, съдът съобрази следното:

Действително, в тежест на ищеца е да докаже, че е предал на ответника ползването на земеделските земи предмет на договора за наем.

Съдът счита, че съобразно представените и неоспорени доказателства,

може да се направи категоричен извод, че ищецът е изпълнил това свое задължение, респективно се явява изправна страна по договора за наем. Този извод се обосновава със следното:

С писмо-покана от 06.12.2020год., Еко агро“АД е отправило до Агровит ООД покана за доброволно изпълнение за заплащане на остатъка от дължимия наем по договора от 61 729,09лв. В поканата изрично е посочено, че същата се основава на сключения на 12.03.2019год. договор за наем на земеделски земи, подробно описани в чл.1 на договора, по който е налице авансово плащане от 15 432,27лв.

Както се посочи, след получаване на поканата за плащане на наемната цена, с Уведомление от 15.12.2020год. на Агровит ООД до Еко агро АД, наемателят е предложил споразумение относно цената, като заявява че е обективно възпрепятстван да заплати наемната цена от 80лв./дка, договорена в сключения между страните Договор за преотдаване на земеделски земи от 12.03.2013год., поради неблагоприятни климатични условия. От съдържанието на това уведомление, може да се направи извод, че наемателят признава, че ползва земите, предмет на договора за наем-14 имота, описани в т.1 от същия, на обща площ от 964,517дка., понеже предлага споразумение за намаляване на наемната цена, за всички декари. Следователно, с това уведомление се признава ползването на земеделските земи, предмет на договора, като се иска договорената с договора наемна цена, да бъде редуцирана на 30лв. на декар. В подкрепа на направения извод, че ответникът ползва земите, предмет на наемния договор е и извършеното доброволно плащане по него на 17.12.2020год.-т.е. след получаване на поканата за плащане, от ответното дружество на сумата в размер на 13 503,09лв. Извършеното частично плащане по наемния договор също води до извод че ответното дружество ползва имотите, предмет на наемния договор. За това, съдът прави извод, че ищецът е предоставил ползването на земите на ответното дружество, респективно е изправна страна по договора за наем. Предвид направения извод, за ответника е възникнало задължението за заплащане на наемна цена за ползването на земеделските земи, описани в т.1 от сключения между страните договор за преотдаване на земеделски земи.

Във връзка с възражението за наличието на форсмажорни обстоятелства по смисъла на чл. 81, ал. 1 ЗЗД и чл. 306 ТЗ през стопанската 2019/2020 г., обективно възпрепятстващи изпълнение на договора от страна на наемателя:

Съобразно чл.306 ал.1 ТЗ, Длъжникът по търговска сделка не отговаря за неизпълнение, причинено от непреодолима сила. Непреодолима сила е непредвидено или непредотвратимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключване на договора.

Действително, съобразно неоспореното заключение на СИЕ, може да се направи извод, че получения среден добив от обработваните от ответника

зеделски земи, между които и тези, предмет на наемния договор е по-нисък от обичайното. По-нисък е и средния добив за районите-община Генерал Тошево и община Шабла, в които се намират зеделските земи по договора. Предвид изложеното, може да се направи извод, че поради неблагоприятни климатични условия, през стопанската 2019-2020год. добивът е бил по-нисък от обичайното. Но неблагоприятните климатични условия нямат характер на непредвидено събитие от извънреден характер. Напротив, същите /засушаването/ са характерни за района и се проявяват циклично-т.е. същите нямат характер на извънредно събитие и като такива същите би следвало да са очаквани, особено от лица, които се занимават със зеделски дейности по занятие. Предвид изложеното, неблагоприятните климатични условия не са непредвидено обстоятелство, а същите са предвидим риск, свързан с дейността. За това, направеното възражение се явява неоснователно.

В допълнение, относно неоснователността на това възражение, следва да се отбележи и следното: Според чл.306 ал.3 ТЗ, длъжникът, който не може да изпълни поради непреодолима сила, в подходящ срок уведомява писмено другата страна в какво се състои непреодолимата сила и възможните последици от нея за изпълнението на договора. При неупредомяване се дължи обезщетение за настъпилите вреди.

Безспорно, ответникът не е уведомил ищеца за възникналата според него непреодолима сила, поради което същият не може да се позовава на разпоредбата на чл.306 ТЗ и на това основание.

Следва да се отбележи също, че в сключения договор за наем страните не са обвързали заплащането на наемна цена с получените добиви от земята, предмет на договора, поради което и установеният от СИЕ по-нисък добив не е основание за редуциране на договорената наемна цена. Отбеляза се също, че страните не са постигнали съгласие за намаляване на наемната цена.

За това следва да се направи извод, че страните са били обвързани от валидна облигационна връзка, по която ищецът е изпълнил своето задължение да предостави на ответника договорената в договора за наем зеделска земя.

В процеса остана недоказано изпълнение на задължението на ответника да заплати незаплатения остатък от дължимата наемна цена в размер на 48 225,85лв.

Предвид изложеното, претенцията следва да бъде уважена в претендирания размер като основателна и доказана. Сумата се дължи заедно със законната лихва, считано от 20.01.2021г. – датата на предявяване на иска пред съда - до окончателното изплащане на задължението: дължи се и сумата от 1 500,36лв.-обезщетение за забава за периода от 01.10.2020год.-

20.01.21год..

Предвид съвпадане на крайните изводи, обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

Разноски: На основание чл. 78, ал.1 от ГПК ответникът дължи на ищеца направените от него разноски по въззивното производство, които съобразно представените доказателства са в размер на 2426,24 лв. и следва да се присъдят в посочения размер.

По изложените съображения Варненският апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260088/02.07.2021 г. по т.д.№ 10 /2021 г. по описа на Окръжен съд – Добрич.

ОСЪЖДА „АГРОВИТ“ ООД гр. Каварна, ул. „Добротица“ № 31, вх. Б, ап. 13, общ. Каварна, област Добрич, ЕИК 124576596 да заплати на „ЕКО АГРО“ АД с. Оброчище, к.к. Албена, общ. Балчик, област Добрич, ЕИК 124601528 сумата от 2 426,24 лв. /две хиляди четиристотин двадесет и четири лева/ разноски по въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд в 1-месечен срок от получаване на съобщението до страните, при условията на чл.280 ал.1 и ал.2 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____