

НЕПРЕОДОЛИМА СИЛА ПРИ ДОГОВОР ЗА АРЕНДА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Галина Николова

Общ за гражданското ни право, и в частност за облигационното ни право, е принципът, че без вина няма отговорност. Безвиновната, обективна отговорност е изключение, предвидено изрично в нормативната ни уредба. Длъжникът не отговаря, ако причината за неизпълнението не може да му се вмени във вина (чл. 81, ал. 1, от ЗЗД). Общите разпоредби за неизпълнението и договорната отговорност вследствие от неизпълнение е уредена в Закона за задълженията и договорите¹ (чл. 79–94), а специалните – в Търговския закон² (чл. 306 и сл.). Независимо че най-често договорът за аренда е търговска сделка само за една от страните по него – обичайно за арендатора (но не само), на основание чл. 287 от ТЗ разпоредбите за търговските сделки са приложими и за двете страни по тях. Субсидиарно приложение за неуредените от ТЗ случаи ще намери гражданското законодателство (арг. чл. 288 от ТЗ).

Непреодолимата сила (*force majeure, vis major*) е получила своето легално определение в чл. 306 от ТЗ и е едно от основанията за освобождаване от отговорност на длъжника по договор при наличие на съответни предпоставки.

За да може длъжникът да се позове на непреодолимата сила трябва да са кумулативно налице следните условия: събитието да е възникнало след сключването на договора (в противен случай бихме стигнали до нищожност на договора поради невъзможен предмет); да е с извънреден характер; да е непредвидимо; или (и)³ непредотвратимо от длъжника. Институтът на непреодолимата сила е от изключителна важност за страните по арендата предвид обекта и предмета на договора. Без съмнение, с извънреден характер и непредвидими са природни явления като бури, градушки, наводнения, пожари или непавамерни действия на други лица и др. под., всички или повечето от които пряко засягащи продукцията от обекта на арендата.

¹ Обн. ДВ, бр. 275 от 22 ноември 1950 г., посл. изм. ДВ, бр. 50 от 30 май 2008 г.

² В сила от 01.07.1991 г., посл. изм. ДВ, бр. 34 от 29 април 2011 г.

³ Владимиров, И. Търговско право, пето преработено и допълнено издание. Ромина, С., 2003, с. 277. Според автора следва да се извърши поправително тълкуване на разпоредбата и въпреки употребата на съюза "или" непредвидимост и непредотвратимост на събитието трябва да бъдат едновременно дадено заедно с останалите два белега.

Според някои автори⁴ освобождаването от отговорност на това основание е подчинено на две изисквания – сделката да е търговска за длъжника⁵ и длъжникът да не е бил в забава. От гледна точка на арендния договор безспорно на непреодолима сила ще може да се позове арендатора, който е търговец. На основание чл. 287 не намирам пречка обаче на нея да има възможност и да се позове арендодателя, когато за него са налице предпоставките *ф.* Най-често основание за това ще бъде например административен акт или др. действие на администрацията, с който ще стане невъзможно предоставянето на обекта на договора, наводнения, което прави обекта негоден за използване, както и други причини от обективен характер, пречещи ползването на земята, съобразно с нейното предназначение. Арендаторът също при погиване на продукцията ще може да се позове на форс мажор и ще се освободи от отговорност спрямо арендодателя. Тук обаче следва да обърнем внимание, че арендните вноски се дължат най-често в пари (възможно е те да се договоряли и в продукция или някакви други блага). В този смисъл арендаторът не може да използва непреодолимата сила, макар и да е налице като основание за освобождаване от отговорност, тъй като за парични задължения тя не освобождава длъжника от отговорност⁶ (арг. чл. 81, ал. 2, от ЗЗД). Същото ще важи и за всякакви родово определени вещи, договорени да се предадат в замяна на предоставения арендуван обект. Те ще се дължат, независимо от непреодолимата сила. Реално ще намери приложение тази хипотеза в случаите, когато арендното плащане е договорено като някаква част от добива от конкретната нива например. В такъв случай с погиване на реколтата ще е налице непреодолима сила и невъзможност за неизпълнение и следователно арендаторът ще се освободи от отговорност на това основание. С оглед обектите на престациите, страните могат да се позоват на форсмажор на различни

⁴ Златарев, Е., В. Христоворов. Търговско право. Сиела, С., 2002, с. 207.

⁵ Вж. Златарев, Е., В. Христоворов. Търговско право. Сиела, С., 2002, с. 207.

⁶ Неделчева, Б., Л. Караниколов, Зл. Сукарева, Ф. Рачев. Търговско право. Институт за следдипломна квалификация при УНСС, С., 2004, с. 210. Така и Златарев, Е., В. Христоворов. Търговско право. Сиела, С., 2002, с. 208.

основания. Предвид това, че арендаторът най-често дължи родовоопределени вещи (пари, земеделска продукция или нейни производни), той ще може да се позове на непреодолима сила само по отношение на срока на изпълнението. Запор на сметките, неизпълнение на негов съконтрагент, стига да отговарят на чл. 306, ал. 2, от ТЗ, могат да послужат като основание за позоваване на форс-мажор⁷.

За да се позове обаче на непреодолимата сила длъжникът не трябва да е в забава по отношение на своето задължение, в противен случай е недопустимо. Веднъж предал обекта на договора, арендодателят няма как да е в забава, освен ако страните не са уговорили и други негови задължения. Следва за всяка престация на страните да се установи дали е била забава или не.

Позовавайки се на непреодолимата сила длъжникът ще се освободи от отговорност поради липсата на вина за неизпълнението. Но в нашето гражданско право съществува предположението за вина и поради това длъжникът е този, който трябва да докаже настъпването на непреодолимата сила и причинната връзка с неговото неизпълнение⁸. Презумпцията за вина възлага доказателствената тежест на длъжника – арендатор или арендодател в зависимост от задължението, чието изпълнение е станало невъзможно, като това може да стане с всякакви писмени доказателства, издадени от държавни или общински органи (по земеделие, метеорология, санитарен контрол и др.), както и със сертификати от БТПП – особено пред арбитраж.

След възникване на събитието, което има характера на непреодолима сила, длъжникът (арендатор или арендодател) следва незабавно (в подходящ срок) да уведоми писмено кредитора в какво се състои непреодолимата сила и какви ще бъдат последиците за изпълнението⁹, за да може кредиторът своевременно да положи грижа за избягване неблагоприятните последици от неизпълнението. При ненавременното уведомяване той ще понесе вредите, които кредиторът е понесъл от ненавременното уведомяване – чл. 306, ал. 3, от ТЗ.

Основна последица от непреодолимата сила и позоваването на нея е спирането на изпълнението по сделката и от двете страни, докато трае тя. В контекста на арендата обаче е трудно да се установи автоматично това ново положение в отношенията между страните. Задълженията на практика се отсрочват. Как обаче ще преустанови ползването

на арендувания обект, когато за арендатора е настъпил форс мажор и как арендодателя ще осъществи правото си да не отдава обекта на длъжника си и съответно да отдаде обекта на друг предвид строго формалния характер на арендата. В същата ситуация би изпаднал и арендаторът, комуто поради някаква причина, независеща от арендодателя е отнет обекта – той не може да е в ситуация на “изчакване” за неограничено време. Затова съществува и възможността на кредитора да прекрати договора, като поиска той да бъде развален, когато непреодолимата сила трае толкова, че той вече няма интерес от изпълнението. Поради безвиновния характер на неизпълнението, дължащо се на непреодолима сила, право да прекрати договора има и длъжникът, когато той е загубил интерес от продължаване действието на договора и получаване впоследствие на дължащото му се изпълнение предвид двустранния характер на договора за аренда (арг. от ал. 5, чл. 306, от ТЗ). Това право следва да се упражни извънсъдебно, с едностранното волеизявление на правоимащата страна до другата. Предвид безвиновния характер на непреодолимата сила като основание за неизпълнение, въпрос за инициатива ще е коя от страните ще заяви, че иска договорът да бъде прекратен. Независимо коя от двете страни ще изпрати уведомлението за прекратяване на договора, то трябва да съдържа изрично изявлението за прекратяване, като ако не е сторено до този момент, следва да се съдържа и позоваване на непреодолимата сила, в какво се изразява събитието от извънреден, непредвидим и(ли) непреодолим характер, неговите последици и естествено липсата на интерес от страна на лицето от продължаване на договорните отношения.

Не на последно място по своята важност е обявяването на прекратения вече на това основание аренден договор. След като бъде прекратен на това основание договорът за аренда, следва да се приложат общите правила за прекратяване на тези договори. С оглед формата за противопоставимост прекратяването следва да се обяви в ОС “Земеделие” и да се направи съответно вписване в Агенцията по вписванията – имотен регистър.

Адрес за контакти

Ас. Галина Николова
ВСУ “Черноризец Храбър”
Юридически факултет
Катедра “Правни науки”

⁷ Решение № 472 от 09.03.2006 г. по гр. д. № 604/2005 г. на Пловдивския апелативен съд.

⁸ **Владимиров, И.** Търговско право, пето преработено и допълнено издание. Ромина, С., 2003, с. 278.

⁹ Изрично предвидено от Виенската конвенция от 1980 г. за международна продажба на стоки – чл. 79, ал. 3. Ратиф. с Указ № 264 от 13. 03. 1990 (ДВ, бр. 23). Изискването за уведомяване е наложено и от обичая в практиката.