

**ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ**  
**2/2015**  
**гр.София, 20.07.2017 год.**

Върховният касационен съд на Република България,  
Общо събрание на гражданска и търговска колегии  
в съдебно заседание на 11 май 2017 година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГТК,  
ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС и  
ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия:  
КРАСИМИР ВЛАХОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛИ  
на ОТДЕЛЕНИЯ: БОЙКА СТОИЛОВА

ВАНЯ АЛЕКСИЕВА

ТОТКА КАЛЧЕВА

СВЕТЛА ДИМИТРОВА

ЕМАНУЕЛА БАЛЕВСКА

БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА

**ЧЛЕНОВЕ:**

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| 1. РОСИЦА КОВАЧЕВА   | 6. ТАТЯНА ВЪРБАНОВА     |
| 2. ЖАНИН СИЛДАРЕВА   | 7. МАРГАРИТА СОКОЛОВА   |
| 3. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА | 8. БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ  |
| 4. СИМЕОН ЧАНАЧЕВ    | 9. РАДОСТИНА КАРАКОЛЕВА |
| 5. СТОИЛ СОТИРОВ     | 10. ВЕСКА РАЙЧЕВА       |

11. ПЛАМЕН СТОЕВ
12. ЕЛЕОНОРА ЧАНАЧЕВА
13. ЗЛАТКА РУСЕВА
14. ДИЯНА ЦЕНЕВА
15. МАРИЯ ИВАНОВА
16. МАРИАНА КОСТОВА
17. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА
18. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА
19. МАРИО ПЪРВАНОВ
20. ЕМИЛ МАРКОВ
21. КАМЕЛИЯ ЕФРЕМОВА
22. ЕМИЛ ТОМОВ
23. АЛБЕНА БОНЕВА
24. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА
25. ЖИВА ДЕКОВА
26. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА
27. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА
28. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА
29. ВАСИЛКА ИЛИЕВА
30. ЕМИЛИЯ ВАСИЛЕВА
31. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА
32. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА
33. ЗОЯ АТАНАСОВА
34. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ
35. ВЕСЕЛКА МАРЕВА
36. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА
37. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА
38. ДИАНА ХИТОВА
39. БОЯН ЦОНЕВ
40. БОЯН БАЛЕВСКИ
41. ИРИНА ПЕТРОВА
42. МАРГАРИТА ГЕОРГИЕВА
43. РОСИЦА БОЖИЛОВА
44. ДРАГОМИР ДРАГНЕВ
45. ВЛАДИМИР ЙОРДАНОВ
46. ГЕНИКА МИХАЙЛОВА
47. ДИМИТЪР ДИМИТРОВ
48. ЛЮБКА АНДОНОВА
49. ДАНИЕЛА СТОЯНОВА
50. ГЕРГАНА НИКОВА
51. ПЕТЯ ХОРОЗОВА
52. МАЙЯ РУСЕВА
53. АННА БАЕВА
54. ВЕРОНИКА НИКОЛОВА
55. НИКОЛАЙ МАРКОВ.
56. ЕВГЕНИЙ СТАЙКОВ
57. СВЕТЛА ЧОРБАДЖИЕВА.
58. ЕРИК ВАСИЛЕВ.
59. ГЕНОВЕВА НИКОЛАЕВА
60. КРИСТИЯНА ГЕНКОВСКА
61. ВАНЯ АТАНАСОВА
62. АЛЕКСАНДЪР ЦОНЕВ.
63. ЛЮДМИЛА ЦОЛОВА

при участието на секретаря Борислава Лазарова  
сложи на разглеждане тълкувателно дело № 2 по описа за 2015 г.  
на Общото събрание на гражданска и търговска колегии  
докладвано от съдия Ирина Петрова

Тълкувателното дело е образувано с Разпореждане от 16.09.2015г. на Председателя на Върховния касационен съд:

По искане на Омбудсмана на Република България за приемане на тълкувателно решение по въпроса:

„Приложимо ли е и при какви предпоставки вписването на основание чл. 27, ал.2 ЗАЗ на прекратяване на договор за аренда със срок до 10 години, поради едностранното му извънсъдебно разваляне при неизпълнение на задължението за арендно плащане с повече от 3 месеца съгласно чл. 28, ал.1, във връзка с чл.27,ал.1,т.2 от Закона за арендата в земеделието?“

По предложение по реда на чл.292 ГПК на състав на Върховния касационен съд, ТК, Първо отделение по т.д.№ 799/2014г. за приемане на тълкувателно решение по въпросите:

„Действителен ли е договор за наем, към който са приложими разпоредбите на ЗЗД, ако същият е с предмет отдаване за възмездно ползване на земеделска земя, с оглед наличието на специална законова регламентация относно реда и начина на отдаване за възмездно ползване на обектите, посочени в чл.1, ал.3 от специалния Закон за арендата в земеделието?“

„Сключен не в предвидената в ЗАЗ форма договор за възмездно ползване на земеделска земя, конвертира ли се в действителен договор за наем на същата?“

**По първия въпрос:** „Приложимо ли е и при какви предпоставки вписването на основание чл. 27, ал.2 ЗАЗ на прекратяване на договор за аренда със срок до 10 години, поради едностранното му извънсъдебно разваляне при неизпълнение на задължението за арендно плащане с повече от 3 месеца съгласно чл. 28, ал.1, във връзка с чл.27,ал.1,т.2 от Закона за арендата в земеделието?“.

В искането на Омбудсмана е цитирана противоречива практика на състави на ВКС. Според едното становище, едностранното прекратяване на договора по чл. 27, ал.1, т.2 във вр. с чл. 28, ал.1 от Закона за арендата в земеделието /ЗАЗ/ и чл.87, ал.2 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/, не е от категорията на едностранните, безспорни вписвания, които не засягат чужда правна сфера, поради което не подлежат на вписване съгласно чл. 569, т.5 ГПК във вр. с чл. 27, ал.2 ЗАЗ, нито съгласно чл.4, б. „е“ от Правилника за вписванията във връзка с чл. 27, ал.2 ЗАЗ. Други състави на ВКС приемат, че по силата на изричната разпоредба на чл. 27, ал.2 ЗАЗ, прекратяването на договор за аренда подлежи на вписване и предмет на проверка е удостоверяването на надлежно упражнено потестативно право за едностранно разваляне, съгласно чл. 28, ал.1 във вр. с чл. 27, ал.1, т.2 ЗАЗ и чл. 87 ЗЗД, както и спазване на изискването прекратяването на договора предварително да е регистрирано в Общинската служба по земеделие, във връзка с формулираната в чл.27, ал.2 ЗАЗ поредност.

Общото събрание на гражданска и търговска колегии на ВКС приема за правилно становището, че вписването, предвидено в чл.27,ал.2 ЗАЗ, е приложимо на общо основание при прекратяване на договор за аренда със срок до 10 години поради извънсъдебното му разваляне при неизпълнение на задължението за арендно плащане с повече от три месеца, съгласно чл.28,ал.1, изр.първо във вр. с чл.27,ал.1,т.2 ЗАЗ. За предвиденото в чл.27,ал.2 ЗАЗ вписване на прекратяването - развалянето на арендния договор на основанието по чл.28,ал.1, изр.първо ЗАЗ, е необходимо пред съдията по вписванията да се представи актът /писменият документ/, материализиращ изявлението за разваляне на договора по причина забава в плащанията на арендната вноска повече от три месеца и да се удостовери достигането му до адресата. Прекратяването на арендния договор се регистрира в съответната общинска служба по земеделие след вписването му в службата по вписванията. Проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл.32а,ал.1 от Правилника за вписванията, е тази по т.6 ТР № 7/2012г. от 25.04.2013г. на ОСГТК на ВКС.

Съображенията за това са:

Договорът за аренда на земеделска земя, с който се уреждат арендните отношения, регламентирани от ЗАЗ, е формален - сключва се в писмена форма с нотариална заверка на подписите. Вписва се в службите по вписванията и се регистрира в съответната общинска служба по земеделие - чл.3,ал.1 ЗАЗ, като трите изисквания са от различен порядък и неспазването им има различни правни последици.

Писмената форма с нотариална заверка е условие за действителност на арендния договор - неспазването на предписаната форма обуславя нищожността му на основание чл.26,ал.2 ЗЗД.

На вписване подлежи всеки аренден договор по чл.1,ал.3, независимо дали негов обект е земеделска земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство. Невписването в службите по вписванията не прави арендния договор недействителен, вписването не е елемент от фактическия състав на този договор и няма конститутивно действие. Този извод следва от разпоредбата на чл.17,ал.2,изр.второ от закона - „ако договорът не е бил вписан, той има сила ...“. Вписването на договора за аренда има оповестително - защитно действие, като прави правото на арендатора да ползва земята противопоставимо на последващ приобретател - чл.17,ал.2,изр.първо, както и при последващо учредяване на ограничено вещно право върху арендвания имот - чл. 17, ал. 5 и 6 ЗАЗ.

В ЗАЗ са предвидени няколко хипотези на вписване: на арендния договор /чл.3,ал.1, изречение второ/, неговото продължаване - изменение досежно срока /чл.18, ал.1/ и прекратяването на договора за аренда на земя /чл. 27, ал.2 ЗАЗ - изискването за вписване е само по отношение прекратяването на договора за аренда на земя/.

Регистрацията на сключения договор в общинските служби по земеделие, която се извършва по реда на Наредба № 6/2000г. /ДВ бр.18/2000г./ на министъра на земеделието, също не е елемент от формата за валидност, а има информационно-регистърна цел: служи за набиране на информация за арендните договори и техните обекти като основа за формирането и провеждането на държавна политика в областта на земеделието /чл.2 от Наредбата/.

Основанията за прекратяване на договора за аренда са уредени в чл.27,ал.1 ЗАЗ. В т.1, т.3 и т.6 са посочени конкретни хипотези на прекратяването на арендното правоотношение: изтичане на срока, взаимно съгласие, принудително отчуждаване на арендувана земя. В т.2, т.4 и т.5 са основанията - неизпълнение, едностранно предизвестие, смърт /поставяне под запрещение и прекратяване на юридическо лице/, като е извършено и препращане към други съдържащи се в същия закон хипотези на прекратяване. Изрично предвидени в закона и относими към основанието по т.2 на чл.27,ал.1 ЗАЗ случаи и форми на неизпълнението са: забавяне на арендното плащане - чл.28,ал.1; непредаване на обекта в надлежно състояние - чл.6,ал.3; ползване на арендувания обект не по предвидения от закона начин - чл.9,ал.5. Проявление на основанието по т.4 е едностранното прекратяване на аренден договор, сключен без определен срок - чл.29 ЗАЗ.

Договорът за аренда се прекратява при неизпълнение, съгласно общата хипотеза на чл.27,ал.1,т.2 ЗАЗ „по общия ред, доколкото в този закон не е предвидено друго“ - т.е. налице е препращане и към общия ред за прекратяване на договорите поради неизпълнение, дължащо се на причини, различни от предвидените в ЗАЗ.

Разпоредбата на чл.28,ал.1, която е предмет на произнасяне по първия въпрос от настоящото тълкувателно решение, урежда предвиденото в специалния закон специфично основание за разваляне - прекратяване поради неизпълнение, изразяващо се в забава за арендно плащане за повече от три месеца. При тази форма на неизпълнение и когато договорът за аренда няма за предмет държавни или общински земи, ЗАЗ предвижда отклонение от общия ред по чл.87,ал.1 ЗЗД /приложим за неуредените от специалния закон случаи - пар. 1 от ДР на ЗАЗ/ за разваляне на двустранните договори поради неизпълнение - отклонение от изискването за даване на подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че с изтичането му договорът се счита за прекратен. Ето защо не е необходимо пред съдията по вписванията да се представят доказателства за отправено предизвестие. Ако в конкретния договор е предвидено такова задължение, арендодателят, упражняващ потестативното право, следва да се съобрази с тази уговорка.

Общо правило за всички хипотези по чл.27,ал.1 ЗАЗ при прекратяване на договора за аренда, когато негов обект е земеделска земя, е предвидено в ал.2 на същия текст - прекратяването се вписва в службите по вписванията.

Изискването за вписване не е обусловено от конкретното основание по чл.27,ал.1 ЗАЗ за прекратяване - за вписването са ирелевантни фактите, водещи до прекъсване на арендното правоотношение, и същото се отнася за всички основания за предсрочно прекратяване. То е обусловено от необходимостта да бъде осигурена публичност и противопоставимост, като се съобрази и предвидената в чл.21 от Конституцията особена закрила на земеделската земя. Договорът за аренда е траен договор с установен законов минимален срок пет стопански години с цел оптималното използване на земеделската земя, предвид особеното ѝ предназначение. Необходимостта от вписване се отнася за всяко предсрочно прекратяване на договор за аренда на земеделска земя и без оглед способа за прекратяването. Редът /с извънсъдебно изявление или съдебно/ също не е обусловен от основаниято за преустановяване на договорната връзка, а е в зависимост от продължителността на договора и предмета му - дали земята частна, респ. общинска или държавна. Потестативното право на арендодателя по договор за аренда със срок до 10 години, а ако земята е общинска или държавна - независимо от срока на договора, се упражнява извънсъдебно - аргумент от чл.28,ал.2 и ал.3 ЗАЗ.

Изводът, основан на систематичното тълкуване на разпоредбата на ал.2 на чл.27 ЗАЗ - че изискването за вписване на прекратяването на договор за аренда на земя в нотариалните книги е относимо към всички основания за предсрочно прекратяване, означава приложимостта на това изискване и при едностранното му извънсъдебно разваляне при неизпълнение на задължението за арендно плащане с повече от 3 месеца, съгласно чл.28, ал.1 във вр. с чл. 27, ал.1, т.2 ЗАЗ. Самият арендодател има интерес от вписване на предсрочното прекратяване на договора, защото неговата земя е обременена и той има интерес прекратяването да бъде прогласено.

Предпоставка за вписването е развалянето на договора да е извършено с едностранно волеизявление до длъжника, което трябва да е в писмена форма, предвид обстоятелството, че и подлежащият на разваляне договор е в такава форма - арг. от чл. 87, ал.1 ЗЗД.

За извършване на исканото вписване, пред съдията по вписванията следва да се представи актът /предизвестие, нотариална покана, писмо или друг писмен документ/, материализиращ това волеизявление и обективиращ волята на арендодателя да прекрати договора поради неизпълнение на задължението за арендно плащане, както и да се удостовери достигането му до адресата. Ако в изявлението за разваляне е даден срок за изпълнение и е отправено предупреждение /каквото ЗАЗ, за разлика от чл.87,ал.1 ЗЗД не изисква/, ще следва искането за вписване да бъде заявено след изтичането на срока - т.е. срокът да изтича преди да се заяви за вписване прекратяването.

Съгласно чл.3,ал.1,изр.второ ЗАЗ договорът за аренда се вписва в службите по вписванията и се регистрира в съответната общинска служба по земеделие. С изменението на разпоредбата на чл.27,ал.2 ЗАЗ /ДВ бр.61/2016г.,

в сила от 05.08.2016г./, която регламентира, че прекратяването на договора за аренда на земя се вписва в службата по вписванията и се регистрира в съответната общинска служба по земеделие, се преодоля съществуващото преди изменението й несъответствие с текста на чл.3,ал.1 от закона. По този начин се разреши и съществуващото колебание в съдебната практика относно поредността на необходимите действия, които следва да се предприемат при прекратяване на договора за аренда на земя и се постигна синхрон с издадената на основание чл.3, ал.3 ЗАЗ Наредба N 6 от 18.02.2000г. за условията и реда на регистрация на договорите за аренда в поземлените комисии, в чл. 8 и чл. 10 от която е предвидено, че всеки арендатор е длъжен в 10-дневен срок от вписването на договора за аренда в нотариалните книги, да представи за регистрация копие от вписания договор, както и е длъжен да подава в общинската служба по земеделие актуализирана информация при промяна във вписаните обстоятелства в едномесечен срок, включително при продължаване или прекратяване на договора.

Въпросът за предметния обхват на проверката на съдията по вписванията е разрешен с т.6 от Тълкувателно решение № 7/25.04.2013г. по тълкувателно дело № 7/2012г. на ОСГТК на ВКС. Съгласно дадените в него указания, проверката, която съдията по вписванията извършва, съгласно чл.32а, ал.1 от Правилника за вписванията относно това дали представеният за вписване акт отговаря на изискванията на закона, се ограничава до това дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в Правилника за вписванията съдържание. Не се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закона, каквото предвиждане за проверка няма както относно вписването на сключването, така и относно прекратяването на арендния договор. В съобразителната част на тълкувателното решение е разяснено, че доколкото основната цел на вписването е осигуряване на публичност и противоположност, то не може да се възложи на съдията по вписванията да проверява материалноправните предпоставки на вписвания акт. Ако актът страда от някакви пороци, оповестяването му само улеснява защитата срещу тях, тъй като дава възможност на заинтересованите да се запознаят със съдържанието на акта и при наличие на правен интерес да го атакуват пред съда. Именно в рамките на спорното съдебно производство могат в пълна степен да бъдат осигурени правата на всички засегнати от вписвания акт лица и спорът да бъде решен със сила на пресъдено нещо. Такъв спор пред съдията по вписванията не може да бъде заявен, нито пък той има право да откаже вписване под предлог, че съществуването на такъв спор му е известен или защото би могло да възникне такъв. При проверката дали един акт подлежи на вписване се изхожда от неговото съдържание.

С оглед очертаните в тълкувателното решение правомощия на съдията по вписванията, същият не може да извършва преценка на валидността на едностранното волеизявление за прекратяване и следователно да се позовава

на липса на компетентност да извърши такава преценка, като основание за отказ да впише обективизирано в едностранно адресатно волеизявление прекратяване на договор за аренда.

**По втория въпрос:** „Действителен ли е договор за наем, към който са приложими разпоредбите на ЗЗД, ако същият е с предмет отдаване за възмездно ползване на земеделска земя, с оглед наличието на специална законова регламентация относно реда и начина на отдаване за възмездно ползване на обектите, посочени в чл.1, ал.3 от специалния Закон за арендата в земеделието?”

Формираната противоречива практика е, че земеделската земя може да бъде предмет на договор за наем, като обратното становище е, че наличието на специална законова регламентация относно реда и начина на отдаване за възмездно ползване на обектите, посочени в чл. 1, ал.3 ЗАЗ, изключва възможността за сключване на друг вид договор освен аренден.

ОСГТК приема за правилно становището, че договорът за наем с предмет отдаване за възмездно ползване на земеделска земя, към който са приложими разпоредбите на ЗЗД е действителен, независимо от наличието на специална законова регламентация относно реда и начина на отдаване за възмездно ползване на обекти, посочени в чл.1,ал.3 от специалния Закон за аренда в земеделието.

Съображенията са следните:

Договорът за аренда дава специална и съобразена с обществените отношения по предоставяне на ползването на земеделски земи и свързаните с тях вещи защита, насочена към създаване на условия за по-ефективно използване на средствата за земеделско производство. Договорът урежда обществените отношения, свързани със стопанското ползване на земеделска земя и извличане на плодовете, на които арендаторът става собственик. Съществената специфика на земеделската земя е, че при ползването - обработването тя дава плодове /за разлика от типичния обект на наемния договор, при ползването на който не се извличат добиви/. Това е обусловило създаването на режим на специално регулиране, който отразява особеностите на арендния договор на земеделската земя. Поради съществения елемент на този вид договор - придобиване собствеността върху добивите /чл.2,ал.2/, законът дава специална регулация на отношенията във връзка с плодовете /чл.2,ал.2, чл.10,ал.3, чл.31/. Засилено е задължението на арендатора за полагане на грижа при ползването и задължението на арендодателя за осигуряване на спокойно ползване на имота.

Разпоредбата на чл.1,ал.3 ЗАЗ обаче не регламентира, че земеделската земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство могат да бъдат обект само и единствено на аренден договор, само предмет на арендни правоотношения, и не изключва възможността земята и вещите за



земеделско производство, да участват в гражданския оборот под правна форма, различна от аренден договор. Тя следва да се тълкува в смисъл, че когато такива вещи са обект на договор за аренда, за тях са приложими правилата на ЗАЗ. Както ЗАЗ не предвижда ограничение по отношение на свободния избор на правните субекти да уреждат правоотношенията си и да упражняват своите права по отношение на земеделските земи само и единствено по реда на този закон, така и нормите на чл.228 сл. ЗЗД не съдържат забрана земеделските земи да бъдат отдавани под наем. Конституционното ограничение е само относно начина на използване на земята - обработваемата земя се ползва само за земеделски цели - чл.21,ал.2.

Действащата правна уредба не само не изключва, а изрично посочва земеделската земя като предмет на наемен договор: Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /чл.5,ал.1, чл.24а ЗСПЗЗ; разпоредбите от глава Va „Ползване на земеделските земи“, приети след влизане в сила на ЗАЗ - чл.37 б, изр.трето, чл.37е, ал.7, чл.37и, ал.1,чл.37и, ал.12/, чл.34, ал.4 от Закона за кооперациите, съгласно който двете форми на ползване на земеделските земи аренда и наем съществуват паралелно; разпоредбата на чл.41 от Закона за подпомагане на земеделските производители, съгласно която и наемателите, и арендаторите на земеделски площи са признати за ползващи земите на правно основание; чл.4, б.“е“ ПВ /ДВ бр.5/2001г./, с който е включено и вписването на договорите за наем на земеделска земя, наред с арендните; аргумент може да се извлече и от чл. 60 ЗС.

От регламентацията в норми извън ЗАЗ относно начина на ползване на земеделска земя следва, че сключването на договор за наем не е в противоречие със закона, не го заобикаля и не е с невъзможен предмет, поради което няма да е нищожен на основанията по чл.26,ал.1 и чл.26,ал.2,изр. първо ЗЗД. Нормите на ЗАЗ са въведени, за да очертаят правна възможност за по-пълно регулиране на отношенията съобразно спецификата на обекта на ползването, но не и за тяхната изключителност.

Отсъства защитим обществен интерес, който да наложи отричането на възможността земеделските земи да бъдат ползвани чрез договор за наем. Защитима и обосноваема е обратната теза - че принципът на договорната свобода позволява и допуска обработването на земята да бъде и по силата на наемен договор. Договорната свобода не търпи ограничаване, с оглед липса на изрична разпоредба в ЗАЗ, която да определя изключителен способ за предоставяне на ползването. При отчитането на принципа на свободата на договарянето, от волята на страните зависи дали при отдаване за възмездно ползване на земеделската земя и/или движимите вещи за земеделско производство, ще уредят отношенията си съобразно нормите на ЗАЗ или съобразно нормите на ЗЗД, а и законодателството ни, както се посочи, допуска отношенията по предоставяне на земеделска земя да не бъдат регулирани непременно като арендни.

Квалифицирането на договора по отношение ползването на земеделската земя като наемен или като аренден има съществено значение, включително и за възможността да се иска изменение на клаузите му /чл.16 ЗАЗ/ и в частност за дължимата арендна вноска. Предвидената форма за сключване на договор за аренда е относително тежка и свързана с разходи. Договорът за наем се сключва при по-опростена процедура, но ако страните искат да се обвържат за по-дълъг срок, договорът за аренда дава стабилност на арендатора да направи инвестиции и планира добивите си. Ако обаче страните целят по кратък срок /напр. арендодателят ще продава земята, арендаторът иска да я тества/, подходящата форма е наемането ѝ. При използването на земята за земеделски цели собственикът /ползувателят не е длъжен да извлича печалба посредством получаване на арендно плащане, а ако единственият допустим договор по отношение на земеделска земя е арендният, който по правило е възмезден, това води до ограничаване възможността за безвъзмездното ѝ предоставяне - хипотеза, актуална при наличие на близки родствени отношения.

Отричането на възможността земеделската земя да бъде обект на наемен договор води до извод за недопустимост на конверсията на нищожния поради липса на форма аренден договор в наемен, а тази теза има за последица влизане в действие на института на неоснователното обогатяване, което едва ли е поставената законодателна цел. Това са допълнителни аргументи в полза на извода, че договорът за аренда отговоря най-пълно на особеностите на използването на земеделската земя, но негова алтернатива може да бъде договорът за наем и от волята на страните зависи видът на правоотношението - неформален и по правило по-краткосрочен наемен договор, който макар и без определен срок е с максимален срок /10-3 години - чл.229,ал.1, съотв.ал.2 ЗЗД/ или формален и дългосрочен - аренден.

**По третия въпрос:** “Сключен не в предвидената в ЗАЗ форма договор за възмездно ползване на земеделска земя конвертира ли се в действителен договор за наем на същата?”

Застъпваната теза, че земеделската земя може да бъде предмет както на договор за аренда, така и на договор за наем е обосновала и извода, че при липса на писмена форма за валидност на арендния договор, сключеният се конвертира в договор за наем. Обратното становище е, че наличието на специална законова регламентация от ЗАЗ изключва възможността за сключване на друг вид договор, освен аренден, вкл. наемен договор, който да е подчинен на общите правила на ЗЗД, от което следва, че е правно ирелевантно дали сключеното между страните съглашение притежава белези, квалифициращи го като наемен или друг вид облигационен договор по ЗЗД, тъй като конвертиране на недействителна сделка в последния е недопустима.

Становището на ОСГТК на ВКС е, че сключеният не в предвидената в ЗАЗ форма договор за възмездно ползване на земеделска земя, се конвертира в действителен договор за наем, ако са налице предпоставките за конверсията.

Конверсията - превръщане в нов тип сделка - не е законодателно уредена, но е призната в правната доктрина и практиката в случаите, в които недействителна сделка съдържа съществените признаци на действителна сделка, годна е да породи правното ѝ действие по волята на двете страни, които искат недействителната сделка да произведе действието на действителната, защото правните ѝ последици са съвместими с намерението им и са целени от тях. Ако договорът за аренда не е сключен в предвидената в закона форма /поради отсъствие на нотариална заверка на подписите на страните или дори без да е спазена писмената форма/ и той съдържа всички съществени елементи на договора за наем, конверсията е допустима. След като законодателството допуска алтернативата ползването на земеделска земя да е предмет и на наемен договор, и при възможността за съществуване и на наемно, и на арендно правоотношение за обектите по чл.1 от ЗАЗ, то недействителният аренден договор може да се преобразува в наемен по несъмнено изразено взаимно съгласие на страните, ако правните последици, целени с арендния договор могат да се постигнат по силата на наема на земеделската земя.

По изложените съображения Общото събрание на гражданската и търговската колегии на Върховния касационен съд

## Р Е Ш И :

1. Вписването, предвидено в чл.27,ал.2 от Закона за арендата в земеделието /ЗАЗ/, е приложимо на общо основание при прекратяване на договор за аренда със срок до 10 години поради извънсъдебното му разваляне при неизпълнение на задължението за арендно плащане с повече от три месеца, съгласно чл.28,ал.1, изр.първо във вр. с чл.27,ал.1,т.2 ЗАЗ. За предвиденото в чл.27,ал.2 ЗАЗ вписване на прекратяването - развалянето на арендния договор на основанието по чл.28,ал.1, изр.първо ЗАЗ, е необходимо пред съдията по вписванията да се представи актът /писменият документ/, материализиращ изявлението за разваляне на договора по причина забава в плащанията на арендната вноска повече от три месеца и да се удостовери достигането му до адресата. Прекратяването на арендния договор се регистрира в съответната общинска служба по земеделие след вписването му в службата по вписванията. Проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл.32а,ал.1 от Правилника за вписванията, е тази по т.6 ТР № 7/2012г. от 25.04.2013г. на ОСГТК на ВКС.

2. Договорът за наем с предмет отдаване за възмездно ползване на земеделска земя, към който са приложими разпоредбите на Закона за задълженията и договорите, е действителен, независимо от наличието на специална законова регламентация относно реда и начина на отдаване за възмездно ползване на обекти, посочени в чл.1,ал.3 от специалния ЗАЗ.

3. Сключеният не в предвидената в ЗАЗ форма договор за възмездно ползване на земеделска земя, се конвертира в действителен договор за наем, ако са налице предпоставките за конверсията.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГТК,  
 ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС и  
 ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия:  
 КРАСИМИР ВЛАХОВ .....

ПРЕДСЕДАТЕЛИ  
 на ОТДЕЛЕНИЯ: БОЙКА СТОИЛОВА.....

ВАНЯ АЛЕКСИЕВА.....

ТОТКА КАЛЧЕВА.....

СВЕТЛА ДИМИТРОВА.....

ЕМАНУЕЛА БАЛЕВСКА.....

БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА.....

#### ЧЛЕНОВЕ:

- |                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| 1. РОСИЦА КОВАЧЕВА.....   | 4. СИМЕОН ЧАНАЧЕВ.....   |
| 2. ЖАНИН СИЛДАРЕВА.....   | 5. СТОИЛ СОТИРОВ.....    |
| 3. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА..... | 6. ТАТЯНА ВЪРБАНОВА..... |

- |                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| 7. МАРГАРИТА СОКОЛОВА.....   | 36. БОРИС ИЛИЕВ.....         |
| 8. БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ.....  | 37. БОНКА ЙОНКОВА.....       |
| 9. РАДОСТИНА КАРАКОЛЕВА..... | 38. ДИАНА ХИТОВА.....        |
| 10. ВЕСКА РАЙЧЕВА.....       | 39. БОЯН ЦОНЕВ.....          |
| 11. ПЛАМЕН СТОЕВ.....        | 40. БОЯН БАЛЕВСКИ.....       |
| 12. ЕЛЕОНОРА ЧАНАЧЕВА.....   | 41. ИРИНА ПЕТРОВА.....       |
| 13. ЗЛАТКА РУСЕВА.....       | 42. МАРГАРИТА ГЕОРГИЕВА..... |
| 14. ДИЯНА ЦЕНЕВА.....        | 43. РОСИЦА БОЖИЛОВА.....     |
| 15. МАРИЯ ИВАНОВА.....       | 44. ДРАГОМИР ДРАГНЕВ.....    |
| 16. МАРИАНА КОСТОВА.....     | 45. ВЛАДИМИР ЙОРДАНОВ.....   |
| 17. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА.....    | 46. ГЕНИКА МИХАЙЛОВА.....    |
| 18. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА.....   | 47. ДИМИТЪР ДИМИТРОВ.....    |
| 19. МАРИО ПЪРВАНОВ.....      | 48. ЛЮБКА АНДОНОВА.....      |
| 20. ЕМИЛ МАРКОВ.....         | 49. ДАНИЕЛА СТОЯНОВА.....    |
| 21. КАМЕЛИЯ ЕФРЕМОВА.....    | 50. ГЕРГАНА НИКОВА.....      |
| 22. ЕМИЛ ТОМОВ.....          | 51. ПЕТЯ ХОРОЗОВА.....       |
| 23. АЛБЕНА БОНЕВА.....       | 52. МАЙЯ РУСЕВА.....         |
| 24. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА.....    | 53. АННА БАЕВА.....          |
| 25. ЖИВА ДЕКОВА.....         | 54. ВЕРОНИКА НИКОЛОВА.....   |
| 26. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА.....    | 55. НИКОЛАЙ МАРКОВ.....      |
| 27. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА.....    | 56. ЕВГЕНИЙ СТАЙКОВ.....     |
| 28. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА.....   | 57. СВЕТЛА ЧОРБАДЖИЕВА.....  |
| 29. ВАСИЛКА ИЛИЕВА.....      | 58. ЕРИК ВАСИЛЕВ.....        |
| 30. ЕМИЛИЯ ВАСИЛЕВА.....     | 59. ГЕНОВЕВА НИКОЛАЕВА.....  |
| 31. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА.....    | 60. КРИСТИЯНА ГЕНКОВСКА..... |
| 32. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА.....     | 61. ВАНЯ АТАНАСОВА.....      |
| 33. ЗОЯ АТАНАСОВА.....       | 62. АЛЕКСАНДЪР ЦОНЕВ.....    |
| 34. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ.....     | 63. ЛЮДМИЛА ЦОЛОВА.....      |
| 35. ВЕСЕЛКА МАРЕВА.....      |                              |