

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 645

гр. София, 15.12.2017 година

ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД на Република България, Търговска колегия, Първо отделение, в закрито заседание на тридесети октомври през две хиляди и седемнадесета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ТОТКА КАЛЧЕВА

ЧЛЕНОВЕ: ВЕРОНИКА НИКОЛОВА

КРИСТИЯНА ГЕНКОВСКА

като изслуша докладваното от съдия Генковска ч.т.д. № 2124 по описа за 2017 г., за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 274, ал. 3 от ГПК.

Образувано е по частна касационна жалба на С. И. Д., действащ като [фирма] – [населено място], срещу определение № 453/20.06.2017 г., постановено по ч. гр. д. № 364/2017 г. на Окръжен съд – Ловеч, с което е потвърдено определение № 85/25.05.2017г. на съдия по вписванията при Районен съд - Ловеч, с което е отказано вписване на анекс към договор за аренда на земеделска земя № 4027/09.07.2015г., том 6, рег. № 2817/25.05.2017 г. по описа на Служба по вписванията - Л..

Частният жалбоподател моли за отмяна на обжалваното определение като неправилно поради нарушение на материалния закон и необоснованост. Навежда оплакване, че окръжният съд се е отклонил от разясненията в т. 6 от Тълкувателно решение №7/25.04.2013 г. по т. д. №7/2012 г. на ОСГТК на ВКС, като е приел, че за да бъде вписан анекс за продължаване срока на вече вписан договор за аренда, е необходимо пред съдията по вписванията да бъдат представени документи, удостоверяващи правото на собственост на арендодателя, респ. наследствените права на арендодателите - съсобственици, върху отдадените под аренда имоти, предвид новата редакция на чл. 3, ал. 4 от Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ) в сила от 07.02.2017 г. Поддържа доводи, че извършената от съдията по вписвания и впоследствие от окръжния съд преценка дали анексът е подписан от арендодател/арендодатели, притежаващ/и повече от 50 на сто идеални части от арендувания имот, съставлява по същността си недопустима проверка на материалноправните

предпоставки на представения за вписване акт и е основание за отмяна на обжалваното определение, както и на потвърдения с него отказ за вписване.

В изложение по чл. 284, ал. 3, т. 1 от ГПК като обуславящ изхода на делото по смисъла на чл. 280, ал. 1 от ГПК е формулиран следния процесуалноправен въпрос: За да се впише в нотариалните книги продължаване на договор за аренда с анекс, съгласно чл. 18, ал. 1 от ЗАЗ, необходимо ли е да се представят пред съдията по вписванията документи, удостоверяващи правото на собственост, документи, удостоверяващи правото на съсобственост, документи удостоверяващи правото, че арендодателят (в изложението погрешно е записано „арендатора”) притежава повече от 50 на сто идеални части от имота, както и документи, удостоверяващи упълномощаването от останалите съсобственици на имота, обект на анекса към договора за аренда, и може ли да се откаже вписване на анекс за продължаване на първоначалния договор за аренда, ако не са представени от страна на заявителя описаните доказателства?

Допускането на касационно обжалване се поддържа на основанията по чл. 280, ал. 1, т. 1 от ГПК с твърдение, че посочения въпрос е разрешен в противоречие със задължителната практика на ВКС в Тълкувателно решение № 7/25.04.2013 г. по т. д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС – т. 6, определение № 405/31.07.2017 г. по ч. гр. д. № 1547/2017 г. на ВКС, II т. о., определение № 411/02.08.2017 г. по ч. т. д. № 1024/2017 г. на ВКС, I т. о., и определение № 426/28.07.2017 г. по ч. гр. д. № 1035/2017г. на ВКС, II т. о.

Върховен касационен съд, Търговска колегия, състав на Първо отделение, след преценка на данните по делото и доводите по чл. 280, ал. 1 от ГПК, приема следното:

Частната касационна жалба е процесуално допустима - подадена е от надлежна страна в преклузивния срок по чл. 275, ал. 1 от ГПК срещу подлежащ на касационно обжалване съдебен акт.

За да потвърди обжалвания пред него отказ на съдия по вписванията от Служба по вписванията при Районен съд – Ловеч, съставът на Окръжен съд – Ловеч е съобразил, че на осн. чл. 3, ал. 1 от Закона за арендата в земеделието на вписване в имотния регистър подлежи договорът за аренда, а на осн. чл. 18, ал. 1 от ЗАЗ и продължаването на срока на договора за аренда. Отчетено е изменението на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ, обн. ДВ бр. 13/2017 г., в сила от 07.02.2017 г., според което договор за аренда може да бъде сключен със съсобственик на земеделска земя, чиято собственост е повече от 50 на сто идеални части от съсобствен имот или със съсобственик, упълномощен от съсобственици, притежаващи общо с него повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот. Въззивният съд е приел, че представеният за вписване анекс за

продължаване срока на вече вписан договор за аренда на земеделски земи не отговаря на въведените с изменената разпоредба изисквания, тъй като не съдържа информация дали упълномощителят – арендодател, като наследник на общия наследодател, е притежател на повече от 50 на сто идеални части от земеделските земи, обект на арендното правоотношение, т. е. дали е изпълнено изискването на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ като предпоставка за вписване на анекса. Окръжният съд е установил, че към заявлението не са представени документи, удостоверяващи изрично предвидените спрямо арендодателя изисквания на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ. Относно предметния обхват на проверката, която съдията по вписванията следва да извърши, съдебният състав се е позовал на указанията в т. 6 от Тълкувателно решение № 7/25.04.2013 г. на ОСГТК на ВКС и е преценил, че поради липса на информация за правата на упълномощителя – арендодател анексът няма необходимото съдържание по смисъла на чл. 6, ал. 1, б. „а” от Правилника за вписванията по отношение идентификацията на страните. Предвид липсата на индивидуализация на арендодателя/арендодателите, легитимиран да сключи договор за аренда на земеделска земя съгласно чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ в действащата след 07.02.2017 г. редакция, съдът е заключил, че анексът не може да бъде вписан.

По допускане на касационното обжалване:

Даденото от ОС – Ловеч разрешение по формулирания от частния жалбоподател правен въпрос е обусловило потвърждаването на отказа на съдията по вписвания да впише анекса за продължаване срока на договора за аренда, с което е осъществено общото изискване на чл. 280, ал. 1 ГПК за допускане на касационно обжалване.

Върховният касационен съд, състав на Първо търговско отделение, намира, че така поставеният в изложението към частната касационна жалба правен въпрос се разрешава противоречиво от състави на Върховния касационен съд в определения, постановени по реда на чл. 274, ал. 3 ГПК. В определение № 405/31.07.2017 г. по ч. гр. д. № 1547/2017 г. на ВКС, II т. о., определение № 411/02.08.2017 г. по ч. т. д. № 1024/2017 г. на ВКС, I т. о., определение № 426/28.07.2017 г. по ч. т. д. № 1035/2017 г. на ВКС, II т. о., определение № 692/21.11.2017 г. по ч. гр. д. № 2136/2017 г. на ВКС, II т. о., определение № 686/21.11.2017 г. по ч. гр. д. № 2143/2017 г. на ВКС, II т. о. и др., с които се допуска касационно обжалване на осн. чл. 280, ал. 1, т. 1 от ГПК (редакция до ДВ бр. 86/2017 г.), се приема, че при вписване на договор за аренда или анекс към вече сключен договор, подписани след изменението на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ (обн. ДВ бр. 13, в сила от 07.02.2017 г.), не се изисква представяне на доказателства, установяващи материалноправната легитимация на арендодателя като единствен собственик или притежаващ

повече от 50% от собствеността върху имотите – обект на арендата, нито доказателства за упълномощаването му от собствениците на повече от 50% от собствеността върху имотите. Извършването на такава проверка, след като това не е изрично предвидено в закона, е извън правомощията на съдията по вписванията. Отговорът се основава на принципните постановки на т. 6 от ТР № 7/25.04.2013 г. по тълк. д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС, съгласно които съдията по вписванията няма право да проверява материалноправните предпоставки на представения за вписване акт, освен ако това изрично не е предвидено в закон. Като краен резултат с цитираните по-горе определения съставите на ВКС са отменили обжалваните определения на окръжния съд и са върнали делата на Служба по вписванията за извършване на вписването.

Различно е становището, възприето в определение № 495/12.10.2017 г. по ч. т. д. № 2130/2017 г. на ВКС, I т. о., определение № 496/12.10.2017 г. по ч. т. д. № 2115/2017 г. на ВКС, I т. о., определение № 498/12.10.2017 г. по ч. т. д. № 2107/2017 г. на ВКС, I т. о., определение № 514/23.10.2017 г. по ч. т. д. № 2151/2017 г. на ВКС, I т. о. Със същите актове касационното обжалване е допуснато по идентичен на гореизложения правен въпрос на осн. чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК (редакция до ДВ бр. 86/2017 г.), предвид настъпило изменение в законодателството, налагащо промяна на създадената поради неточно тълкуване съдебна практика. В определенията е даден отговор, че съгласно точния разум на действащата след 07.02.2017 г. разпоредба на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ съдията по вписванията има правомощие да извършва проверка на материалноправните предпоставки на анекси към договор за аренда, сключени след тази дата, както и на нови арендни договори, предвид обстоятелството, че тя не се предхожда от проверка, извършвана от друг орган, комуто това е било възложено със закон. Решаващите състави отново се позовават на приетото в т. 6 от ТР № 7/25.04.2013 г. по тълк. д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС, досежно това, че когато изрично е предвидено в закона, съдията по вписванията проверява материалноправните предпоставки на акта. Като краен резултат определенията на окръжния съд за оставяне без уважение на частните жалби срещу отказа на съдията по вписванията са потвърдени.

Предвид констатираното противоречие в практиката на Върховния касационен съд, производството по делото следва да бъде спряно и на основание чл. 292 ГПК следва да бъде предложено на Общото събрание на Гражданска колегия и Търговска колегия да постанови тълкувателно решение по процесуалноправния въпрос: Попадат ли в обхвата на длъжмата от съдията по вписванията проверка материалноправните предпоставки по чл. 3, ал. 4 от Закона за арендата в земеделието (ДВ бр. 13/2017 г., в сила от

07.02.2017 г.) при вписване на анекс към договор за аренда в земеделието или на нов договор за аренда в земеделието, сключени след изменението на нормата?

Воден от изложеното, Върховният касационен съд, състав на Първо търговско отделение

О П Р Е Д Е Л И:

СПИРА производството по ч. т. д. № 2124/2017 година на Върховния касационен съд, Първо търговско отделение.

ПРЕДЛАГА на Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии на Върховния касационен съд да постанови тълкувателно решение по процесуалноправния въпрос: Попадат ли в обхвата на дължимата от съдията по вписванията проверка материалноправните предпоставки по чл. 3, ал. 4 от Закона за арендата в земеделието (ДВ бр. 13/2017 г., в сила от 07.02.2017 г.) при вписване на анекс към договор за аренда в земеделието или на нов договор за аренда в земеделието, сключени след изменението на нормата?

Определението не подлежи на обжалване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: