

ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ

1/2018

гр.София, 16.01.2019 год.

Върховният касационен съд на Република България, Общо събрание на Гражданска и Търговска колегии, в съдебно заседание на 22 ноември 2018 година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГТК,
ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС и
ПРЕДСЕДАТЕЛ на Търговска колегия:
ДАРИЯ ПРОДАНОВА

ПРЕДСЕДАТЕЛИ
на ОТДЕЛЕНИЯ:

**БОЙКА СТОИЛОВА
ТОТКА КАЛЧЕВА
БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА
МАРИЯ ИВАНОВА**

ЧЛЕНОВЕ:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1. СТОИЛ СОТИРОВ | 16. АЛБЕНА БОНЕВА |
| 2. ТАТЯНА ВЪРБАНОВА | 17. БОНКА ДЕЧЕВА |
| 3. МАРГАРИТА СОКОЛОВА | 18. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА |
| 4. РАДОСТИНА КАРАКОЛЕВА | 19. ЖИВА ДЕКОВА |
| 5. ПЛАМЕН СТОЕВ | 20. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА |
| 6. ЕЛЕОНОРА ЧАНАЧЕВА | 21. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА |
| 7. ЗЛАТКА РУСЕВА | 22. ВАСИЛКА ИЛИЕВА |
| 8. ДИЯНА ЦЕНЕВА | 23. ЕМИЛИЯ ВАСИЛЕВА |
| 9. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА | 24. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА |
| 10. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА | 25. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА |
| 11. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА | 26. ЗОЯ АТАНАСОВА |
| 12. МАРИО ПЪРВАНОВ | 27. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ |
| 13. ЕМИЛ МАРКОВ | 28. ВЕСЕЛКА МАРЕВА |
| 14. КАМЕЛИЯ ЕФРЕМОВА | 29. БОРИС ИЛИЕВ |
| 15. ЕМИЛ ТОМОВ | 30. БОНКА ЙОНКОВА |

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| 31. БОЯН ЦОНЕВ | 44. ВЕРОНИКА НИКОЛОВА |
| 32. ИРИНА ПЕТРОВА | 45. НИКОЛАЙ МАРКОВ |
| 33. МАРГАРИТА ГЕОРГИЕВА | 46. ЕВГЕНИЙ СТАЙКОВ |
| 34. РОСИЦА БОЖИЛОВА | 47. ЕРИК ВАСИЛЕВ |
| 35. ДРАГОМИР ДРАГНЕВ | 48. ГЕНОВЕВА НИКОЛАЕВА |
| 36. ВЛАДИМИР ЙОРДАНОВ | 49. КРИСТИЯНА ГЕНКОВСКА |
| 37. ГЕНИКА МИХАЙЛОВА | 50. ВАНЯ АТАНАСОВА |
| 38. ДИМИТЪР ДИМИТРОВ | 51. АЛЕКСАНДЪР ЦОНЕВ |
| 39. ДАНИЕЛА СТОЯНОВА | 52. ЛЮДМИЛА ЦОЛОВА |
| 40. ГЕРГАНА НИКОВА | 53. МАДЛЕНА ЖЕЛЕВА |
| 41. ПЕТЯ ХОРОЗОВА | 54. ЕМИЛИЯ ДОНКОВА |
| 42. МАЙЯ РУСЕВА | 55. ФИЛИП ВЛАДИМИРОВ |
| 43. АННА БАЕВА | |

при участието на секретаря Аврора Караджова
постави на разглеждане тълкувателно дело № 1 по описа за 2018 г.
на Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии,
докладвано от съдия КРИСТИЯНА ГЕНКОВСКА

Тълкувателно дело №1/2018г. по описа на ОСГТК на ВКС е образувано с разпореждане от 19.01.2018г. на Председателя на Върховния касационен съд за приемане на тълкувателно решение по следния 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 07.02.2017г./, при вписване на анекс към договор за аренда в земеделието или на нов договор за аренда в земеделието, сключени след изменението на нормата?“

Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии на Върховния касационен съд, за да се произнесе съобрази следното:

Налице е противоречиво разрешаване от Върховния касационен съд на поставения въпрос със застъпени две противоположни становища.

В първата група определения, постановени по реда на чл. 274, ал.3 ГПК, се застъпва становище, че при вписване на договор за аренда или анекс към вече сключен договор, подписани след изменението на чл.3, ал.4 ЗАЗ /обн. ДВ бр.13/2017г., в сила от 07.02.2017г./, 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.

Различно е становището, възприето във втората група определения, постановени по реда на чл.274, ал.3 ГПК, в които се поддържа, че съгласно точния разум на действащата след 07.02.2017г. разпоредба на чл.3, ал.4 от ЗАЗ съдията по вписванията е нормативен адресат на същата и 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.

Двете посочени по-горе становища се основават на принципните постановки на т.6 от Тълкувателно решение №7/25.04.2013г. по тълкувателно дело № 7/2012г. 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. Различието в дадените разрешения е относно това дали законът изрично натоварва съдията по вписванията да извършва проверка на материалноправните предпоставки по чл.3, ал.4 от Закона за арендата в земеделието /редакция ДВ бр.13/2017 г./ при представяне за вписване на съответния акт.

Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии на Върховния касационен съд приема за правилно първото становище.

По силата на чл.3, ал.1 и чл.18, ал.1 от Закона за арендата в земеделието /редакция ДВ бр.13/2017г./ договорът за аренда и анекстът за продължаването му се сключват в писмена форма с нотариална заверка на подписите и се вписват в службите по вписванията и в регистъра на съответната общинска служба по земеделие.

С оглед приетото в т.6 от Тълкувателно решение № 7/25.04.2013г. по тълкувателно дело №7/2012г. на ОСГТК на ВКС 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 преценка, 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 в изрично определени от закона случаи. В съобразителната част на тълкувателното решение се посочва, че проверката, която съдията по вписванията извършва, е в рамките на едностранното и безспорно охранително производство по вписване, приключващо с охранителен акт, имащо за цел да осигури публичност и противопоставимост, а не да бъдат защитени правата на евентуално засегнатите от вписания акт лица и решени правни спорове. Регламентирането на вписването като вид нотариално удостоверяване съгласно чл.569, т.5 ГПК не заличава спецификите му. Проверката на съдържанието на акта, която дължи съдията по вписванията, е в две насоки: идентификация на страните /чл.6, ал.1, б.“А“ ПВ/ и идентификация на имота / чл.6, ал.1, б.“В“ ПВ/. Само ако законът изрично натоварва съдията по вписванията да действа в качеството на нотариус, той може да извършва

проверката, попадаща в правомощията на нотариуса, която включва изследване на правата на праводателя при разпоредителни сделки с вещни права върху недвижими имоти съгласно чл.586, ал.1 ГПК и проверка на съответствието на сделката с императивни законови правила и добрите нрави на основание чл.574 ГПК. Съгласно т.5 от Тълкувателно решение № 7/25.04.2013г. по тълкувателно дело № 7/2012г. на ОСГТК на ВКС изключение в посочения смисъл е предвидено в чл.73, ал.5 ТЗ, с която изрична разпоредба законодателят е възложил на съдията по вписванията да извършва проверка на правата на вносителя на непарична вноска в търговско дружество с предмет вещно право върху недвижим имот.

Изследването на правата на лицата, посочени като арендодатели в подлежащия на вписване договор за аренда или анекс за продължаването му, не е обхваната и от дължимата от съдията по вписванията проверка относно идентификацията на страните. Според чл.6, ал.1, б. „А“ ПВ притежаването на определено субективно имуществено право не е сред изчерпателно изброените идентификационни белези на страните по акта, подлежащ на вписване.

С §6 на ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ, обн. ДВ бр.13/07.02.2017г., в сила от същата дата, е изменен чл.3, ал.4 ЗАЗ, като е предвидено, че 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. В действалата до изменението редакция на чл.3, ал.4 ЗАЗ е регламентирана възможност за сключване на договор за аренда само от някои от съсобствениците, т.е. и от съсобственик, притежаващ по-малко от половината от дяловете. Законодателната промяна е продиктувана от необходимост да се преустановят широко разпространени практики чрез сключване на дългосрочни арендни договори за целия земеделски имот от миноритарен съсобственик, при засягане интересите на мажоритарните съсобственици, малко на брой арендатори да ползват земеделски земи. С посоченото изменение и допълнение на ЗСПЗЗ са отчетени както съществуващите множество спорове между съсобствениците, така и между тях и арендаторите, между самите арендатори и противоречивото разрешаване на същите при отнасянето им до съда. С новата редакция на чл.3, ал.4 ЗАЗ се създава кореспондираща на общата уредба по чл.32, ал.1 ЗС разрешение относно управлението и ползването на съсобствени земеделски земи чрез отдаване под аренда- общата вещ се използва и управлява съгласно решението на съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ. Следователно коментираното изменение има отношение единствено към материалноправните предпоставки за сключване на договор за аренда и анекс за изменението му по отношение на срока и не въвежда нарочно изискване съдията по вписванията да проверява правата на арендодателя.

Провеждането на законодателната инициатива за минимализиране на опасността от злоупотреби от страна на съсобственик с миноритарен дял е

завършено с въвеждането на правило, аналогично с това по чл.586, ал.1 ГПК, при сключване на договор за аренда, в приетия след образуване на настоящото тълкувателно дело ЗИД на ЗСПЗЗ /ДВ бр.42/2018г., в сила от 22.05.2018г./. С § 11 от ПЗР на същия закон е изменен чл.3, ал.1 ЗАЗ като на нотариуса изрично е възложено извършването на проверка за спазване на изискванията на чл.3, ал.4 ЗАЗ в хода на нотариалното производство по удостоверяване на подписите на страните по договора за аренда.

По изложените съображения, Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии на Върховния касационен съд

РЕШИ:

Материалноправните предпоставки по чл.3, ал.4 ЗАЗ /ДВ бр.13/2017г., в сила от 07.02.2017г./ не попадат в обхвата на дължимата от съдията по вписванията проверка при вписване на анекс към договор за аренда в земеделието или на нов договор за аренда в земеделието.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГТК,
ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС и
ПРЕДСЕДАТЕЛ на Търговска колегия:
ДАРИЯ ПРОДАНОВА.. ..

ПРЕДСЕДАТЕЛИ
на ОТДЕЛЕНИЯ: БОЙКА СТОИЛОВА.....

ТОТКА КАЛЧЕВА.....

БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА.....

МАРИЯ ИВАНОВА.....

ЧЛЕНОВЕ:

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| 1. СТОИЛ СОТИРОВ..... | 7. ЗЛАТКА РУСЕВА..... |
| 2. ТАТЯНА ВЪРБАНОВА..... | 8. ДИЯНА ЦЕНЕВА..... |
| 3. МАРГАРИТА СОКОЛОВА..... | 9. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА..... |
| 4. РАДОСТИНА КАРАКОЛЕВА..... | 10. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА..... |
| 5. ПЛАМЕН СТОЕВ..... | 11. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА..... |
| 6. ЕЛЕОНОРА ЧАНАЧЕВА..... | 12. МАРИО ПЪРВАНОВ..... |

13. ЕМИЛ МАРКОВ.....
14. КАМЕЛИЯ ЕФРЕМОВА.....
15. ЕМИЛ ТОМОВ.....
16. АЛБЕНА БОНЕВА.....
17. БОНКА ДЕЧЕВА.....
18. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА.....
19. ЖИВА ДЕКОВА.....
20. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА.....
21. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА.....
22. ВАСИЛКА ИЛИЕВА.....
23. ЕМИЛИЯ ВАСИЛЕВА.....
24. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА.....
25. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА.....
26. ЗОЯ АТАНАСОВА.....
27. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ.....
28. ВЕСЕЛКА МАРЕВА.....
29. БОРИС ИЛИЕВ.....
30. БОНКА ЙОНКОВА.....
31. БОЯН ЦОНЕВ.....
32. ИРИНА ПЕТРОВА.....
33. МАРГАРИТА ГЕОРГИЕВА.....
34. РОСИЦА БОЖИЛОВА.....
35. ДРАГОМИР ДРАГНЕВ.....
36. ВЛАДИМИР ЙОРДАНОВ.....
37. ГЕНИКА МИХАЙЛОВА.....
38. ДИМИТЪР ДИМИТРОВ.....
39. ДАНИЕЛА СТОЯНОВА.....
40. ГЕРГАНА НИКОВА.....
41. ПЕТЯ ХОРОЗОВА.....
42. МАЙЯ РУСЕВА.....
43. АННА БАЕВА.....
44. ВЕРОНИКА НИКОЛОВА.....
45. НИКОЛАЙ МАРКОВ.....
46. ЕВГЕНИ СТАЙКОВ.....
47. ЕРИК ВАСИЛЕВ.....
48. ГЕНОВЕВА НИКОЛАЕВА.....
49. КРИСТИЯНА ГЕНКОВСКА.....
50. ВАНЯ АТАНАСОВА.....
51. АЛЕКСАНДЪР ЦОНЕВ.....
52. ЛЮДМИЛА ЦОЛОВА.....
53. МАДЛЕНА ЖЕЛЕВА.....
54. ЕМИЛИЯ ДОНКОВА.....
55. ФИЛИП ВЛАДИМИРОВ.....