



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ВИСШ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ

ул. „Цар Калоян“ № 1-а, 1000 София, тел. 986-28-61, 987-55-13,
факс 987-65-14, e-mail: arch@vas.bg

Изх. 541
Дата: 14.05:...2018 г.

ДО
**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА
ГРАЖДАНСКА И ТЪРГОВСКА КОЛЕГИЯ
НА ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД**

СТ А Н О В И Щ Е

**НА ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ
по тълкувателно дело № 1/2018 г.**

УВАЖАЕМИ ВЪРХОВНИ КАСАЦИОННИ СЪДИИ,

С Разпореждане на Председателя на ВКС от 19.01.2018 г. е образувано тълкувателно дело № 1/2018 г. по описа на Общото събрание на съдиите от Гражданска и Търговска колегии на ВКС по следния въпрос:

„Попадат ли в обхвата на длъжимата от съдията по вписванията проверка материалноправните предпоставки по чл. 3, ал. 4 от Закона за арендата в земеделното (ДВ бр. 13/2017 г., в сила от 07.02.2017 г.) при вписване на анекс към договор за аренда в земеделното или на нов договор за аренда в земеделното, сключени след изменението на нормата?“

На основание чл. 129, ал. 4 от Закона за съдебната власт (ЗСВ) излагам на вниманието Ви становище по поставения за тълкуване въпрос, предмет на образуваното тълкувателно дело № 1/2018 г. по описа на ОСГТК на ВКС.

1. Поставен 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?

2. Противоречива практика, мотивирала предложението за тълкувателно решение:

По въпроса е налице противоречива съдебна практика на състави на ВКС, постановена по реда на чл. 274, ал. 3 ГПК.

Част от съдебните състави приемат, 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.дело № 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 не е изрично предвидено в закон - така *Определение № 405/31.07.2017 г. по ч.т.д. № 1547/2017 г. на I ТО, Определение № 411/02.08.2017 г. по ч.т.д. № 1024/2017 г. на I ТО, Определение № 426/28.07.2017 г. по ч.т.д. № 1035/2017 г. на II ТО, Определение № 692/21.11.2017 г. по ч.т.д. № 2136/2017 г. на II ТО, Определение № 686/21.11.2017 г. по ч.т.д. № 2143/2017 г. на II ТО.*

Според другото разбиране, изхождайки от 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.дело № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС досежно това, че когато изрично е предвидено в закона, съдията по вписванията проверява материалноправните предпоставки на акта – така *Определение № 495/12.10.2017 г. по ч.т.д. № 2130/2017 г. на ВКС, I ТО; Определение № 496/12.10.2017 г. по ч.т.д. № 2115/2017 г. на ВКС, I ТО;*

Определение № 498/12.10.2017 г. по ч.т.д. № 2107/2017 г. на ВКС, I ТО;
Определение № 514/23.10.2017 г. по ч.т.д. № 2151/2017 г. на ВКС, I ТО.

3. Становище по поставения въпрос:

За да се отговори правилно на поставения за тълкуване въпрос, следва да се изяснят два предварителни въпроса: какъв е предметният обхват на проверката, извършвана от съдията по вписванията и какъв е характерът на новата разпоредба на чл. 3, ал. 4 от Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ – в редакцията от бр. 13/07.02.2017 г.) и дали тя касае обстоятелства, касаеща сключването на договора за аренда или обстоятелства, касаещи вписването на договора за аренда.

3.1. Относно предметният обхват на проверката, извършвана от съдията по вписванията.

От съдържанието на разпоредбата на чл. 32а, ал. 1 от Правилника за вписванията става ясно, че съдията може да откаже вписване в две хипотези:

- когато актът, чието вписване се иска, въобще не подлежи на вписване (арг. от чл. 2 от ПВп), или

– когато актът, чието вписване се иска, не отговаря на изискванията на закона.

Очевидно е, че разпоредбата на чл. 32а, ал. 1 от ПВ под понятието «акт» разбира документ, подлежащ на вписване, а не «сделката», удостоверена в акта. От това следва, че преди да разпорежи вписване на записания във входящия регистър акт (документ), съдията по вписванията следва да извърши определена проверка на акта (документа), която е **строго формална, насочена към вида на документа (акта) и неговото съдържание**, а не към изискванията за действителност на самата материализирана в документа сделка.

Съдията по вписванията може да откаже вписване в нотариалните книги само ако: 1) ако актът не подлежи на вписване, 2) ако той не е съставен съобразно изискванията за форма, предвидени в закона и Правилника за вписванията – официален документ или частен документ във формата на нотариален акт или с нотариална заверка на подписите, 3) ако актът няма необходимото съдържание – индивидуализация на страните и на имота (ако се отнася до конкретен имот), 4) ако не е представена скица-копие от кадастралната карта, когато конкретният имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, 5) ако не е внесена необходимата такса за вписването (когато такава се дължи) и 6) ако не са налице особените изисквания на закона, касаещи вписването (например не са представени доказателства за изпълнението на изискванията на чл. 264 ДОПК и пр.). На друго основание вписване не може да бъде отказано.

Съдията по вписванията не проверява материалноправните предпоставки за извършване на нотариалните удостоверявания, независимо дали се касае за нотариален акт или за документ с нотариална заверка на

подпис (с изричното изключение на чл. 73, ал. 5, изр. 3 ТЗ). Действията на съдията по вписванията нямат контролна функция и той не следи за законосъобразността на нотариалното удостоверяване и съответствието му със закона, освен ако то не се отразило на формата на акта (например неподписан от нотариуса или от страните нотариален акт, неизписани собственоръчно три имена) или на неговото съдържание съобразно вида на акта, чието вписване се иска (например липса на описание на имота в прехвърлителен нотариален акт по кадастрални данни при наличие на одобрена кадастрална карта за района).

Съдията по вписванията не може да откаже вписване, дори когато представеният за вписване акт е извършен в нарушение на материалния закон. Проверката на материалноправните предпоставки за издаване на актове, подлежащи на вписване, е възложена на нотариуса (чл. 574 ГПК и чл. 586 ГПК), респ. на държавния или общинския орган, издал подлежащия на вписване акт (арг. от чл. 3, ал. 2 от ПВп).

По този въпрос е налице задължителна съдебна практика, обективизирана в т. 6 от Тълкувателно решение № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС, която според Висшия адвокатски съвет не следва да бъде променяна. Съгласно задължителното тълкуване на ВКС, проверката, която съдията по вписванията извършва по чл. 32а, ал. 1 от ПВп е 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 ПВп съдържание. В тълкувателното решение изрично беше прието, че не се проверяват материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закон.

3.2. Относно характера на новата разпоредба на чл. 3, ал. 4 от Закона за арендата в земеделieto (ЗАЗ – в редакцията от бр. 13/07.02.2017 г.).

Разпоредбата на чл.3, ал. 4 от ЗАЗ предвижда, че договор за аренда може да сключи съсобственик на земеделска земя, чиято собственост е повече от 50 на сто идеални части от съсобствен имот или съсобственик, упълномощен от съсобственици, притежаващи общо с него повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот.

Противоречивата практика на ВКС е породена от различното разбиране по въпроса дали чл. 3, ал. 4 ЗАЗ въвежда изискване (предпоставка) за сключване на договора за аренда, или изискване за неговото вписване, разбирано като материално-правна легитимация да се поиска самото вписване. Казано иначе въпросът, на който следва да се отговори, е дали изискването на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ договорът да бъде сключен със съсобственик, който притежава или представлява повече от 50 % от съсобствениците на имота, касае съдържанието на акта и неотразяването на това обстоятелство в съдържанието на акта е предпоставка за отказ да се извърши вписване.

Разпоредбата на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ е пределно ясна. Тя урежда предпоставките за *склучване* на договора за аренда («*Договорът за аренда може да се склучи ...*»), а не за неговото *вписване*. Договорът за аренда е формален с предвидена форма за валидност - писмена с нотариална заверка на подписите (чл. 3, ал. 1 ЗАЗ). Доколкото нотариалното удостоверяване по правило се извършва от нотариуса, за наличието на предпоставките за *склучване* на договора ще следи нотариусът, тъй като нотариалното удостоверяване се извършва от него. Ако нотариусът установи, че представения му за удостоверяване договор не отговаря на изискването на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ, следва да откаже да удостовери договора, тъй като разпоредбата на чл. 574 ГПК му забранява да извършва нотариални действия относно противоречащи на закона сделки.¹ Тъй като изискванията на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ касаят самото *склучване* на договора за аренда и преценката дали те са налице или не се извършва от нотариуса при нотариалното удостоверяване на договора, преценката за наличието на тези изисквания по съществуто е преценка за наличието на материалноправните предпоставки за *склучването* на договора.

В производството по *вписване* на договора за аренда съдията по *вписванията* не може да прави повторна преценка (каквато например изрично е предвидена в производството по чл. 73, ал. 5 от ТЗ) и да ревизира дейността на нотариуса дали са били налице материално-правните предпоставки за *склучване* на договора за аренда, в частност дали е било изпълнено изискването на чл. 3, ал. 4. Поради това и съдията по *вписванията* не може да откаже *вписване* на акта, ако от съдържанието на договора не може да се установи дали е сключен от лица, притежаващи повече от 50 % от имота или ако към искането не са представени доказателства за материално-правната легитимация на арендодателя по чл. 3, ал. 4 ЗАЗ.

Когато законодателят възлага на съдията по *вписванията* да извършва проверка за наличието на материалноправните предпоставки, чието *вписване* се иска, го предвиджа изрично, в отклонение от общото правило на чл. 32а, ал. 1 от ПВП. Такъв характер на изрично изключение има разпоредбата на чл. 73, ал. 5 ТЗ, която възлага на съдията по *вписване* да провери правата на вносителя на непаричната вноска на недвижим имот, внасян в капитала на търговско дружество.² Такова изключение ще е налице и когато съдията по *вписване* извършва действия от компетентността на нотариуса в хипотезите на чл. 48, ал. 1 (упражняване на нотариални функции при заместване на нотариус) и чл. 82, ал. 1 от ЗННД (упражняване на нотариални функции при

¹ С оглед правилото на чл. 574 ГПК, забраняващо на нотариуса да извършва действия, които противоречат на закона, очевидно е неправилно разбирането, застъпвано в част от съдебните актове – че съдията по *вписванията* трябва да извършва проверката за материално-правните предпоставки на договора за аренда, защото на друг орган не е възложено извършването на такава проверка, предхождаща *вписването*.

² Отделен въпрос е доколко целесъобразен е този законодателен подход, тъй като в чл. 73, ал. 1 от ТЗ е предвидено проверката за правата на вносителя да се извършва от нотариуса, който удостоверява акта, с който се извършва апорта.

липса на нотариус). В тези случаи, обаче, проверката, която извършва съдията по вписване, ще бъде в рамките на делегираната му от закона нотариална компетентност да извърши самото удостоверяване на договора за аренда, при което съдията по вписване действа като нотариус и като нотариус проверява предпоставките за сключване на договора за аренда, а не при последващото вписване на договора за аренда, което предполага договорът вече да е бил сключен в предвидената от закона форма. Поради това и ако в тази хипотеза бъде установено, че не са налице предпоставките по чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ, съдията по вписванията следва да постанови отказ да удостовери договора за аренда, така, както трябва да постъпи всеки нотариус (на основание чл. 574 ГПК във вр. с чл. 3, ал. 4 ЗАЗ), което по дефиниция изключва възможността такъв договор да бъде вписан.

Ето защо Висшият адвокатски съвет намира, че отговорът на поставения за тълкуване въпрос следва да бъде:

В предметния обхват на дължимата от съдията по вписване проверка при искане за вписване на договор за аренда в земеделието или на анекс към договор за арендата в земеделието, не се включва проверка за наличието на предпоставките по чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВИСШИЯ
АДВОКАТСКИ СЪВЕТ:

РАЛИЦА НЕГЕНЦОВА

