

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 105

гр. Враца, 28.02.2023 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВРАЦА, II-РИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в закрито заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди
двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Евгения Г. Симеонова

Членове: Калин Тр. Тодоров
Пенка П. Петрова

като разгледа докладваното от Калин Тр. Тодоров Въззивно частно
гражданско дело № 20231400500072 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 274, ал. 1, т. 2 вр. чл. 577, ал. 1 от ГПК.

Образувано е по частна жалба с вх. № 1068/10.02.2023 г., депозирана от
“Омега Агро Инвест” ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление:
гр. ***, представлявано от Й. К. Г. - управител, чрез процесуален
представител юрисконсулт Д. С., срещу Определение № 1/17.01.2023г. на
Съдия по вписванията при Районен съд Бяла Слатина, с което е отказал да
разпорежи вписване на прекратяване на договор за аренда съобразно
Заявление за вписване на прекратяване на договор за аренда, подадено от Ц.
Н. Ц., ЕГН *****, като пълномощник на управителя на “Омега Агро
Инвест” ЕООД, ЕИК ***, с пълномощно рег. № 409/17.01.2023 год. по описа
на В. Т. - Нотариус рег. № ***, район на действие района на РС - Монтана.

Жалбоподателят твърди, че обжалваният отказ на съдията по
вписванията е неправилен и незаконосъобразен. Поддържа, че като е приел,
че депозираното за вписване от дружеството едностранното писмено
волеизявление за прекратяване на Договор за аренда на земеделска земя не
подлежи на вписване, тъй като представената нотариална покана не водила до
прекратяване на договора и прекратяване не можело да бъде вписано на
основание чл. 27, ал.2 от ЗАЗ, съдията по вписванията е излязъл извън
границите на своята компетентност и е постановил един недопустим акт.
Посочва, че с оглед действащото законодателство и разясненията в т.6 от ТР
№ 7/25.04.2013 г. на ОСГТК на ВКС, съдията по вписванията не разполага с
правомощието да проверява материалноправните предпоставки на акта,
депозиран му за вписване, а следва да извърши формална проверка по реда на
чл.32а, ал.1 от ПВ. Изтъква, че в рамките на охранителното производство

съдията по вписванията не следва да преценява налице ли са предпоставките за прекратяване на договора, а следва да впише волеизявлението на страната, че действието на договора е преустановено от един момент нататък. Счита, че съдията по вписванията не може и не следва да извършва преценка на валидността на едностранното волеизявление за прекратяване, респ. да се позовава на липсата на прекратяване на договора за аренда, което да не попада в обхвата на чл.28, ал.2 ЗАЗ. От друга страна твърди, че е погрешен и изводът на съдията по вписванията, че прекратяването не е настъпило, поради несъответствието му с императивни разпоредби на ЗАЗ и възприемането на тезата, че прекратяване на договор за аренда е допустимо с едностранно предизвестие само когато договорът е сключен за неопределен срок, тъй като не е отчел, че в сключения договор за аренда страните са договорили, че арендодателят „Омега Агро Инвест“ ЕООД има право на едностранно безвиновно прекратяване на договора, с едностранно извънсъдебно волеизявление, отправено най-малко един месец преди изтичане на стопанската година, видно от чл.4 от договора за аренда. На следващо място поддържа, че е погрешен и извода на съдията по вписванията, че за да има вписване по чл. 27, ал.2 от ЗАЗ, прекратяването на договора трябва да се е осъществило. Посочва, че в случая съобразно цитираната по-горе клауза на чл.4 от договора, арендодателят се е възползвал от изрична уговорка, постигната между страните, действието на договора да бъде прекратено по негова инициатива без това да е свързано с неизпълнение на поети с договора задължения, с едностранно волеизявление, което следва да бъде отправено най-малко един месец преди изтичане на стопанската година, което условие бесспорно е спазено, като не се касае за писмено предизвестие със срок от един месец или за срок, в който арендаторът следва да предприеме определени правни и фактически действия, от които да зависи настъпването на прекратителния ефект, за да е необходимо същият да е изтекъл при депозиране на искането за вписване. Счита, че прекратяването на договорите винаги действа "занапред", като правоотношението между страните престава да съществува за в бъдеще, поради което за вписването му, аналогично на вписването на споразуменията за прекратяване на арендни и наемни договори, не е необходимо същото да е настъпило. Моли съда да отмени обжалваното определение и да разпореди вписването на прекратяването на договор за аренда, вписан в Служба по вписванията - гр. Бяла Слатина, с акт № 288, том 6, дв. вх. рег. №3847/13.12.2021г.

Към жалбата не са приложени доказателства.

Настоящият съдебен състав, като съобрази предметните предели на настоящото производство, очертани в жалбата и като взе предвид събрания и приобщен по делото доказателствен материал – в съвкупност и поотделно, приема за установени следните фактически положения:

Със Заявление вх. № 164/17.01.2023 г. на СВп при Районен съд Бяла Слатина с нотариална заверка на подписа рег. № 409/17.01.2023 год. по описа

на В. Т. - Нотариус рег. № ***, район на действие района на РС – Монтана, Ц. Н. Ц., ЕГН *****, като пълномощник на “Омега Агро Инвест” ЕООД, ЕИК ***, е поискал от съдията по вписванията при Районен съд Бяла Слатина да разпорежи вписването на прекратяване на Договор за аренда на земеделски земи, вписан в СВп при Районен съд Бяла Слатина под № 288, том 6, вх. рег. № 3847/13.12.2021 год. по отношение на всички недвижими имоти, обект на договора, посочени в таблица в заявлението. В същото е посочено, че договорът е сключен на 13.12.2021г. между “Омега Агро Инвест” ЕООД, в качеството на арендодател и „Златия Агро” ЕООД, гр.***, ЕИК ***, в качеството на арендатор, за срок от пет години, считано от 01.10.2021г., съгласно чл. 2 от същия, като съгласно чл.4 от договора арендодателят има право да прекрати договора предсрочно като отправи едностранно писмено предизвестие до арендатора най-малко един месец преди началото на съответната стопанска година. Посочено е също, че във връзка с така постигната договореност на 14.12.2022 г. “Омега Агро Инвест” ЕООД е упражнил правото си да прекрати едностранно договора за аренда, считано от 01.10.2023г., като изпратил, на основание чл.4 от договора, едностранно писмено уведомление до „Златия Агро” ЕООД, което е връчено на арендатора и е обективизирано от Нотариус с рег. №*** чрез нотариална покана.

Към заявлението са приложени копие от Договор за аренда на земеделски земи, вписан в СВп при Районен съд Бяла Слатина под № 288, том 6, вх. рег. № 3847/13.12.2021 год., нотариално заверено копие от Нотариална покана - едностранно писмено волеизявление за прекратяване на договор за аренда на земеделска земя, с рег. № 5763/14.12.2023 год. по описа на Б. К. - Нотариус рег. № ***, район на действие района на РС - Лом, пет броя скици, копие от пълномощно и вносна бележка за внесена дължима държавна такса за вписване.

Видно от Договор за аренда на земеделски земи, вписан в СВп при Районен съд Бяла Слатина под № 288, том 6, вх. рег. № 3847/13.12.2021 год., същият е сключен на 11.06.2021 г. между “Омега Агро Инвест” ЕООД, в качеството на арендодател и „Златия Агро” ЕООД, гр.***, ЕИК ***, в качеството на арендатор, и има за предмет пет земеделски имота - ниви, в землището на с.***, общ.Борован. Договорът е сключен за срок от пет стопански години, считано от 01.10.2021г., съгласно чл. 2 от същия. В чл. 4 от договора е предвидено, че арендодателят може да прекрати договора преди изтичане на неговия срок, за което следва да отправи едностранно едномесечно писмено предизвестие до арендатора преди началото на съответната стопанска година.

От представената Нотариална покана - едностранно писмено волеизявление за прекратяване на договор за аренда на земеделска земя, с рег. № 5763/14.12.2023 год. по описа на Б. К. - Нотариус рег. № ***, район на

действие района на РС - Лом, се установява, че “Омега Агро Инвест” ЕООД е уведомил „Златия Агро” ЕООД, че на основание чл.4 от десет броя договори за аренда, сред които и Договор за аренда на земеделски земи, вписан в СВп при Районен съд Бяла Слатина под № 288, том 6, вх. рег. № 3847/13.12.2021 год., отправя писмено предизвестие за прекратяване действието на описаните договори за аренда на земеделски земи, считано от 01.10.2023г. Видно е, от извършеното от нотариус Б. К. на гърба на поканата удостоверяване, че същата е връчена на „Златия Агро” ЕООД, чрез пълномощника К. Б. К. на 30.12.2022г. Пак там пълномощника собственооръчно е написал, че не е съгласна със заявеното едностранно прекратяване на договорите за аренда, като е изложил своите съображения в тази насока.

Въз основа на така представените документи, с обжалваното Определение № 1 от 17.01.2023 г., на основание чл. 32а от Правилника за вписванията, съдията по вписванията към Службата по вписванията – гр. Бяла Слатина е отказал да разпорежи вписване на прекратяване на договора за аренда. За да откаже исканото вписване съдията по вписванията е приел в мотивите на определението, че в чл. 27, ал. 1 от Закона за арендата в земеделието изчерпателно са посочени случаите, при които договорът за аренда се прекратява, че в случая се касае за едностранно прекратяване по чл. 4 от договора, случаи, които законодателят е ограничил само съобразно предвидените в ЗАЗ случаи, изброени в чл. 29, ал. 1 и чл. 29, ал. 3 на ЗАЗ, че процесният договор не е безсрочен и че чл. 29, ал. 3 от ЗАЗ, уреждащ право на адендатора за едностранно прекратяване, не е относим. Приел е също, че представената нотариална покана не води до прекратяване на договора и прекратяване не може да бъде вписано на основание чл. 27, ал. 2 от ЗАЗ, тъй като акта не подлежи на вписване. Друго основание за отказ, което съдията по вписванията е приел, е записаното в нотариалната покана, че договорът се прекратява, считано от 01.10.2023 год., а за да има вписване по чл. 27, ал. 2 от ЗАЗ, прекратяването на договора трябва да се е осъществило, което в случая не е така.

При така установената фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи:

Въззивният съд намира частната жалба за процесуално допустима, тъй като е подадена срещу акт, за който изрично е предвидено, че подлежи на обжалване; депозирана е в рамките на законоустановения едноседмичен срок по чл. 577, ал. 1 вр. чл. 275, ал. 1 ГПК от легитимирано лице, имащо правен интерес от отмяната на определението, като е внесена и дължимата държавна такса.

Разгледана по същество, съдът я намира за неоснователна по следните съображения:

Съгласно постановките на Тълкувателно решение № 2 от 20.07.2017 г. на ВКС по т. д. № 2/2015 г., ОСГТК, 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. Проявление на основаниято по т. 4 е едностранното прекратяване на аренден договор, сключен без определен срок - чл. 29 ЗАЗ.

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.

Прекратяването на арендните договори, сключени по реда на ЗАЗ, е уредено с императивни правни норми в специалния закон, което изключва приложението на общите норми на ЗЗД. Соченото от заявителя основание за прекратяване е едностранно едномесечно предизвестие за прекратяване, предвидено в чл. 4 от договора за аренда. Подобно основание е предвидено в чл. 27, ал. 1, т. 4 от ЗАЗ – прекратяване с едностранно предизвестие, но само

в предвидените в този закон случаи. За настоящия случай, обаче, в ЗАЗ липсва предвидена хипотеза на прекратяване. Хипотези на чл. 27, ал. 1, т. 4 от ЗАЗ са предвидените в този закон възможности арендодателят по договор за аренда на държавни или общински земи, сключен при условията на ал. 2, да може да го развали с писмено предупреждение по реда на чл. 87 от ЗЗД /чл. 28, ал. 3 от ЗАЗ/ и в чл. 29, ал. 1 от ЗАЗ - договорът за аренда, сключен без определен срок, да може да бъде прекратен едностранно от всяка една от страните с писмено предизвестие, отправено след изтичането на четвъртата година, като ако не е уговорено друго, предизвестieto е със срок две стопански години. В ЗАЗ не е предвидена хипотеза, при която частен арендодател да може да прекрати с предизвестие срочен аренден договор. Той може само при условията на чл. 28, ал. 1 от ЗАЗ да развали договора поради забавяне на плащането на арендното плащане за повече от три месеца.

Съобразно чл. 32а, ал. 1 от Правилника за вписванията, както и задължителните указания за органите на съдебната власт по прилагане на цитираната разпоредба, дадени с т. 6 от Тълкувателно решение № 7/25.04.2013 г., постановено по тълк. д. № 7/2012 г. по описа на ОСГТК на ВКС, проверката която извършва съдията по вписванията включва това дали представеният за вписване акт подлежи на вписване и относно изискването за неговата форма и съдържание, като не се проверяват материално правните предпоставки на акта.

В случая посоченото от заявителя основание за прекратяване на арендния договор е едностранно едномесечно предизвестие по чл. 4 от договора за аренда, каквото не е предвидено в чл. 27, ал. 1 от ЗАЗ и изобщо в този специален закон, поради което правилно и законосъобразно съдията по вписванията е отказал да впише прекратяването на договора за аренда.

Оплакванията, изложени в частната жалба не обуславят основателност на жалбата и поради това, че липсва прекратяване/разваляне на договора, поради виновно неизпълнение от страна на арендатора, а прекратяване от страна на арендодателя с едностранно предизвестие на договор, сключен за срок от 5 г. не е предвидено в чл. 27, ал. 1, т. 4 от ЗАЗ, вр. чл. 27, ал. 2 ЗАЗ, което да е нормативно основание за вписване на прекратяването на арендния договор.

Изложеното налага извода, че няма законово основание за вписване на

прекратяването на договора за аренда, поради което частната жалба се явява неоснователна и като такава следва да бъде оставена без уважение.

Водим от горното и на основание чл. 278 от ГПК, вр. чл. 577 от ГПК и чл. 32а и чл. 32б от ПВ, Окръжен съд Враца

ОПРЕДЕЛИ:

ПОТВЪРЖДАВА Определение № 1/17.01.2023г. на Съдия по вписванията при Районен съд Бяла Слатина, с което е отказал да разпореди вписване на едностранно прекратяване на Договор за аренда на земеделски земи, вписан в Служба по вписванията - гр. Бяла Слатина с акт № 288, том 6, дв. вх. рег. №3847/13.12.2021г. по Заявление за вписване на прекратяване на договор за аренда, подадено от Ц. Н. Ц., ЕГН *****, като пълномощник на управителя на “Омега Агро Инвест” ЕООД, ЕИК ***.

Определението подлежи на касационно обжалване с частна касационна жалба пред ВКС на РБ в 1-седмичен срок от връчване на препис от него на жалбоподателя.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____