

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 732

гр. гр. Добрич, 24.08.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ДОБРИЧ** в закрито заседание на двадесет и четвърти август през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Петър П. Монеv

Членове: Теменуга Ив. Стоева  
Жечка Н. Маргенова Томова

като разглежда докладваното от Жечка Н. Маргенова Томова Въззивно частно гражданско дело № 20223200500563 по описа за 2022 година

намира следното :

Производството е по реда на чл.274 и сл. от ГПК във връзка с чл. 32б и чл. 32а ал.4 от Правилника за вписванията, във връзка с чл. 577, ал.1 и чл. 569, т.5 от ГПК, по жалба вх.№34/28.07.2022г./по регистър на СлВп-Добрич/, подадена от „\*\*\*“ЕООД със седалище и адрес на управление гр.П., с ЕИК \*\*\*, представлявано от управителя Й.К.Г., чрез пълномощник - ярисконсулт И.И., срещу определение №34/12.07.2022г., с което съдията по вписванията при РС-Добрич е отказал да впише заявление за прекратяване на договор за наем на земеделска земя, вписан под №83, т.І, дв.вх.рег.№281/19.01.2021г.

Изразява несъгласие с извода на съдията по вписвания, че едностранното писмено волеизявление за прекратяване на договор за нем на земеделска земя не подлежи на вписване по смисъла на чл.4 от ПВ и, че противопоставимостта на вписания догово за наем отпада по силата на самото прекратяване, а не чрез вписването или заличаването. Счита отказа за незаконосъобразен защото е налице законово изискване за вписване не само на неговото възникване и изменение, но и при неговото прекратяване съгласно чл.237 от ЗЗД, чл.4б, ал.3 от ЗСПЗЗ, по силата на което се гарантирали правата, както на собственика на имота, така и на трети лица, с които би сключил последващ договор.

Съдът, като обсъди събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Обжалваният съдебен акт- определение №34/12.07.2022г., е съобщен на заявителя на 19.07.2022г./съобразно приложеното известие за доставяне/ частната жалба е изпратена по пощата на 26.07.2022г., т.е подадена е в срока по чл.275, ал.1 от ГПК, от лице с право и интерес да обжалва отказа на съдията по вписване.

Производството пред СлВп-гр.Добрич е иницирано по заявление вх. №5925/12.07.2022г. на „\*\*\*“ЕООД, чрез упълномощения адвокат Илко Янков, за вписване на прекратяване на договор за наем на земеделска земя , вписан в СлВп под №83, т.І, дв.вх.рег.№281/19.01.2021г., изявление за което прекратяване е обективизирано в приложен към заявлението документ- нотариална покана с рег.№2002/09.06.2022, т.І, акт №159 по регистъра на нотариус с рег.№109 на НК, връчена на адресата „\*\*\*“ЕООД на 21.06.2022г. Към заявлението е приложен и вписания договор за наем на земеделска земя- имот с идентификатор 53450.11.5 по КККР на с.Одърци, общ.Добричка, с площ от 428.986дка, сключен между „\*\*\*“ЕООД гр.Пловдив като наемодател и „\*\*\*“ЕООД гр.Варна като наемател, скица на имота, квитанция за платена държавна такса и пълномощно на упълномощения адвокат.

Договорът за наем е със срок от 3 стопански години-от 1.10.2020г.до 30.09.2023г.. Представената нотариална покана обективира волеизявление на наемодателя за прекратяването му поради неплащане от страна на наемателя на договорената наемна цена за първите две стопански години.

С обжалваното определение е отказано исканото вписването по причина да не е сред предвидените с нормите на чл.2 и чл.4 от ПВ, да не са приложими по отношение на договора за наем нормите на Закона за аренда в земеделието, установяващ правило за вписване на прекратяването на договор за аренда.

Определението е правилно.

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 закон /ТР № 7 от 25.04.2013 г. на ВКС по тълк. д. №

7/2012 г., ОСГТК/. Следователно, в рамките на охранителното производство съдията по вписванията не разполага с материалноправната компетентност да преценява дали са налице предпоставките, необходими за пораждане на правото да се прекрати договора за наем на земя, а единствено вписва последиците от волеизявлението на едната от страните, че действието на договора е преустановено от един момент нататък, в случай, че такова вписване е предвидено от закона.

На вписване в нотариалните книги подлежат само актовете, посочени в чл.112 ЗС и в чл.4 от ПВ. В чл. 112, б. "е" от ЗС е предвидена възможност за вписване в имотния регистър на договор за наем със срок повече от една година. Правилникът за вписванията – чл. 4 б. "е", урежда вписването на договора за наем, но не и неговото прекратяване. Не е предвидено вписване на едностранното прекратяване на договора за наем на земеделска земя и в ЗСПЗЗ, уреждащ реда и начина на отдаване за възмездно ползване на такива обекти. Правилото на чл.4б, ал.3 от ЗСПЗЗ урежда вписването на споразумения/а не едностранни изявления/ за изменение или прекратяване на договори за наем на земя. Нормата на чл. 27, ал.2 от ЗАЗ, предвиждаща вписване на прекратяването на договора за аренда не намира приложение с оглед различния правен режим на който са подчинени двата договора, ако и да са приложими за отдаване за възмездно ползване на едни и същи обекти.

При така установеното настоящата инстанция приема, че обжалваният отказ е законосъобразен и следва да се потвърди.

Водим от горното и на основание чл. 577 от ГПК Добричкят окръжен съд

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** определение №34/12.07.2022г., с което съдията по вписванията при РС-Добрич е отказал да впише заявление/ нотариална покана с рег.№2002/09.06.2022, т.І, акт №159 по регистъра на нотариус с рег. №109 на НК, подадено от „\*\*\*“ЕООД със седалище и адрес на управление гр.П., с ЕИК \*\*\*, представлявано от управителя Й.К.Г., за прекратяване на договор за наем на земеделска земя, вписан под №83, т.І,дв.вх.рег.

№281/19.01.2021г.

Определението подлежи на обжалване при условията на чл. 274, ал. 3, във връзка с чл. 280, ал. 1 и 2 от ГПК с частна жалба пред ВКС в едноседмичен срок от връчването му.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_