



ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА
ГРАЖДАНСКАТА И ТЪРГОВСКАТА
КОЛЕГИИ НА ВЪРХОВНИЯ
КАСАЦИОНЕН СЪД

**ИСКАНЕ
ОТ ОМБУДСМАНА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

**ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ ПО ВЪПРОСИТЕ ЗА
ВПИСВАНЕТО НА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА АРЕНДА НА
ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ПОРАДИ ЕДНОСТРАННОТО МУ РАЗВАЛЯНЕ ОТ
АРЕНДОДАТЕЛЯ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЕТО ЗА
АРЕНДНО ПЛАЩАНЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 28, АЛ. 1 ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 27, АЛ.
1, Т. 2 И АЛ. 2 ОТ ЗАКОНА ЗА АРЕНДАТА В ЗЕМЕДЕЛИЕТО**

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ВЪРХОВНИ СЪДИИ,

В практиката на Върховния касационен съд съществуват различия относно приложимостта и предпоставките на охранителното производство за вписване на прекратяване на договор за аренда, сключен със срок до 10 години, поради едностранното му извънсъдебно разваляне от арендодателя в случаите на неизпълнение на задължението за арендно плащане по чл. 28, ал. 1 във връзка с чл. 27, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от Закона за арендата в земеделието.

С определение № 311/24.04.2013 г. по ч. т. д. № 1880/2013 г. на ВКС, ТК, I т.о., определение № 904/30.12.2013 г. по ч.т.д. 3577/2013 г. на ВКС ТК, II т.о., определение № 907/15.12.2014 г. по ч.т.д. № 1714/2014 г. на ВКС, ТК, I т.о. обобщено се приема, че едностранното прекратяване на договора по чл. 27, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 28, ал.1 ЗАЗ и чл.87, ал.2 ЗЗД не е от категорията на едностранните, безспорни вписвания, които не засягат чужда правна сфера и подлежат на вписване съгласно чл.569, т.5 ГПК във връзка с чл. 27, ал.2 ЗАЗ, нито съгласно чл.4, б.,„е“ от Правилника за вписванията във връзка с чл. 27, ал. 2 ЗАЗ.

В определение № 424/05.07.2012 г. по ч.т.д. № 316/2012 г. на ВКС, ТК, I т.о. и определение № 286/7.05.2013 г. по гр.д. №792/2012 г. на ВКС, ГК, IV г.о. се приема, че по силата на изричната разпоредба на чл.27, ал.2 ЗАЗ прекратяването на договора за аренда подлежи на вписване. Като предмет на проверка във връзка с т. 6 от ТР № 7/25.04.2013 г. ОСГТК по чл. 32а ПВ се извежда удостоверяването на изискванията за надлежно упражнено потестативно право за едностранно разваляне на договора за аренда, съгласно чл. 28, ал. 1 във връзка с чл. 27, ал. 1, т. 2 ЗАЗ и чл. 87 ЗЗД. Изследват се също съотносимост на хипотезите по чл. 28, ал.

1 и чл. 29 към основанията за прекратяване по чл 27, ал.1, т. 2 и 4 ЗАЗ, както и изискването прекратяването на договора предварително да е регистрирано в общинската служба по земеделие, във връзка с формулираната в чл. 27, ал. 2 ЗАЗ поредност.

Предвид изложеното и с оглед преодоляване на противоречивата съдебна практика, на основание чл. 125 във връзка с чл. 124, ал. 1 от Закона за съдебната власт правя настоящото

И С К А Н Е:

Общото събрание на гражданската и търговската колегии при Върховния касационен съд да приеме тълкувателно решение по въпросите приложимо ли е и при какви предпоставки вписването на основание чл. 27, ал. 2 ЗАЗ на прекратяване на договор за аренда със срок до 10 години, поради едностранното му извънсъдебно разваляне при неизпълнение на задължението за арендно плащане с повече от 3 месеца съгласно чл. 28, ал. 1 във връзка с чл. 27, ал. 1, т.2 от Закона за арендата в земеделието.

Приложение:

Определение № 311/24.04.2013г. по ч. т. д. № 1880/2013г. ВКС, I т.о.

Определение № 907/15.12.2014 г. по ч.т.д. № 1714/2014 г. ВКС, I т.о.

Определение № 904/30.12.2013 г. по ч.т.д. 3577/2013 г. ВКС, II т.о.

Определения № 424/05.07.2012 г. по ч.т.д. № 316/2012 г. ВКС, I т.о.

Определение № 286/7.05.2013 г. по гр.д. №792/2012 г. ВКС, IV г.о.

