

09_Is the cancellation of the lease agreement subject to registration_GITТ

С договора за наем наемодателят предоставя вещь за временно ползване на наемателя, който от своя страна се задължава да му заплати определена цена. Вещта, предмет на договора за наем, може да бъде както движима, така и недвижима, като същата следва да бъде индивидуално определена и непотребима, т.е. да не се унищожава при обикновената ѝ употреба. Законът за задълженията и договорите не включва вписването на договора в имотния регистър като елемент от фактическия му състав. Предвидено е единствено, че при прехвърляне на недвижим имот договорът за наем остава в сила спрямо приобретателя, ако е бил вписан в имотния регистър. Изискване за вписване в имотния регистър на договори за наем, сключени със срок над една година, се съдържа в Правилника за вписванията (ПВ, чл. 4, б. „е“). Вписването на договор за наем над една година има оповестително действие спрямо третите лица и го прави противопоставим на трети лица, които придобиват права от праводателя. Вписването може да прояви и защитно действие (действие, при което придобитото въз основа на вписаният акт вещно право може да се противопостави на всички други придобити преди вписването на този акт вещни права върху същия имот), но само в изрично посочените от закона случаи, какъвто не е вписването на договор за наем със срок над една година.

Срокът на договора за наем, както и възможността за неговото прекратяване или разваляне преди изтичането на този срок са от съществено значение за страните по договора с оглед вече произвелото оповестително действие вписване спрямо третите лица и необходимостта (по разбиране на страните, най-вече наемодателя) да бъде оповестена настъпилата правна промяна. Възможно е договорът да бъде прекратен по взаимно съгласие. Когато договорът е сключен за неопределен срок, всяка от страните има възможността с едномесечно предизвестие да го прекрати. Ако наемът е уговорен за определен ден, достатъчно е предизвестие от един ден. В случай на неизпълнение на задълженията по договора изправната страна има възможност да развали договора, като приложение намират общите разпоредби на чл. 87 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) – даване на подходящ срок за изпълнение и предупреждение, че след изтичането на този срок изправната страна ще смята

Подлежи ли на вписване развалянето на договор за наем?

договора за развален. Дори и достигнало до другата страна и произвело прекратяване или съответно разваляне на договора, едностранното изявление няма да бъде оповестено чрез вписване в имотния регистър. По такъв начин независимо че договорът за наем е прекратен или развален, същият ще продължава да е вписан по партидата на наемодателя в имотния регистър и за всички трети лица ще е действащ до изтичане на срока, за който е сключен или до вписването на последващ договор за наем.

Законът не урежда вписването нито на уведомлението за прекратяване на договора преди изтичане на срока, нито на едностранното изявление на изправната страна за неговото разваляне. Нееднократно Върховният касационен съд е давал отрицателен отговор на въпроса за допустимостта на вписване в имотния регистър на прекратяването или на развалянето на вписан договор за наем на недвижим имот, след като такава хипотеза не е предвидена изрично в ПВ или в закон.

Застъпеното становище се обосновава с хипотезите на чл. 13, чл. 19 и чл. 32 от ПВ, изрично предвиждащи заличаване на извършено вписване. Заличаването на вписан договор за наем не е сред изрично и изчерпателно посочените в закона актове, подлежащи на вписване, откъдето следва, че същото не е законово уредено и респективно не подлежи на вписване. В подкрепа на горното разбиране са и текстовете на чл. 112 от Закона за собствеността и чл. 4 от ПВ, сочещи подлежащите на вписване актове, между които не е изявлението за прекратяване или разваляне на договор за наем.

Изцяло кореспондира на становището, че на вписване подлежат само изрично предвидените в закон или в ПВ актове, и даденото в Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГТК, разрешение относно предметния обхват на проверката, която съдията по вписванията извършва преди да разпореди извършване на поискано вписване. Проверката за съответствие на акта с изискванията на закона се ограничава до това дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в ПВ съдържание. Съдията по вписванията не извършва проверка на материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закон.

Подлежи ли на вписване развалянето на договор за наем?

В същата посока са мотивите и на Тълкувателно решение № 2 от 20.07.2017 г. по тълк. д. № 2/2015 г., ОСГТК на ВКС, в които специално по отношение на договора за аренда е добавено, че съдията по вписванията не може да извършва преценка на валидността на едностранното волеизявление за прекратяване и следователно да се позовава на липса на компетентност да извърши такава преценка като основание за отказ да впише обективизирано в едностранно адресатно волеизявление прекратяване на договор за аренда.

За разлика от прекратяването на договора за наем, сключен по ЗЗД, прекратяването на договора за аренда подлежи на вписване. В чл. 27, ал. 2 от Закона за аренда в земеделието (ЗАЗ) същото е изрично предвидено. Тълкувателното решение от 2017 г. даде отговор на въпроса какви са предпоставките за вписване на прекратяване на договор за аренда със срок до 10 години на основание чл. 27, ал. 2 от ЗАЗ, поради едностранното му извънсъдебно разваляне при предвиденото в ЗАЗ специфично основание за разваляне/прекратяване на договора за аренда, а именно поради неизпълнение на задължението за арендно плащане с повече от 3 месеца. Особеност на посоченото специфично основание е, че за разлика от предвиденото изискване за даване на подходящ срок за изпълнение при общото основание за разваляне на договорите по ЗЗД, в цитираната хипотеза това не е необходимо, респективно не е необходимо да се представят доказателства пред съдията по вписванията за отправено подобно предизвестие.

Отделно от посочения случай, както и когато в ЗАЗ не е изрично предвидено, за развалянето на сключен договор за аренда, подобно на договора за наем, са приложими общите правила, предвидени за разваляне на двустранни договори в чл. 87 от ЗЗД.

Видно от постановеното тълкувателно решение при извършване на вписване, пред съдията по вписванията следва да се представи актът (предизвестие, нотариална покана, писмо или друг писмен документ), материализиращ това волеизявление и обективиращ волята на арендодателя да прекрати договора поради неизпълнение на задължението за арендно плащане, както и да се удостовери достигането му до адресата. Ако в изявлението за разваляне е даден срок за изпълнение и е отправено

Подлежи ли на вписване развалянето на договор за наем?

предупреждение, каквото ЗАЗ за разлика не изисква, ще следва искането за вписване да бъде заявено след изтичането на срока, т.е. срокът да изтича преди да се заяви за вписване прекратяването.

При съществуващата правна уредба и задължителната съдебна практика, прекратяването или развалянето преди изтичане на срока на вписан договор за наем не подлежи на вписване, тъй като за разлика от договора за аренда, липсва законово основание за извършване на вписване.