

ПРОЕКТ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ЗАКОН ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА СОБСТВЕНОСТТА И ПОЛЗВАНЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

1. БАСВ счита, че текста на параграф 1, чл. 4б, ал.3, досежно обхвата на проверката на съдията по вписванията **«Вписването се разпорежда от съдията по вписванията при спазване на изискванията на чл. 4 а.»** следва да остане непроменен.

Същата проверка е необходимо да бъде предвидена и в параграф 11 в Закона за арендата в земеделието.

Мотиви

Вписването, по смисъла на чл. 1 от ПВ е юридически акт с гражданско-правно действие, представляващо даване гласност на акта, който следва да бъде вписан и целящо непротивопоставимост на последващи действия от трети лица. Вписаното обстоятелство се счита известно на третите лица от датата на вписване, като въведената необорима презумпция за знание се обосновава с публичността на книгите. Чрез вписването се дава сигурност в гражданския оборот, като се обявява в правния мир промяната в собствеността и се установява статута на имота. Следователно, изхождайки от правните последици и цели на вписването като гражданско-правно действие то е строго формална дейност. Проверката на съдията по вписванията е свързана с установяване на спазването на законните изисквания и предвидената форма на подлежащия на вписване акт. Този обхват на дейността на съдията по вписванията е въведен и в основанията за отказ за вписване по смисъла на чл. 32 а от ПВ.

Отказът на съдията по вписванията не притежава сила на присъдено нещо, няма припознаване на правни последици, аналогични в исковото производство. Отказът на съдията по вписванията не е пречка за повторно и повече депозиране на искане за вписване, отбелязване, заличаване на

актове. Отказът на съдията по вписванията не санира и не възпрепятства възможността на заинтересованата страна да депозира същия акт с изправени нередовности, липси и неясноти, констатирани в акта с постановен отказ. Отказът на съдията по вписванията е възможност за коректно входиране на данни и минимизиране на възможността за погрешна и неточна информация по партиди на недвижимите имоти.

Вписването в нотариалните книги, респективно в имотния регистър не е административна процедура, изразяваща се в простото подреждане на хартиения документ в книга и преписване на информация от същия на електронен носител. Това е съдебно производство, водено от съдията по вписванията, по отношение на което се прилагат основно нормите на ГПК, ЗС, ЗКИР, ПВ и др.

Липсата на правомощия за контрол в тази насока при вписването на разглежданите договори ще доведе на практика до увеличаване на гражданско – правните спорове по административен и съдебен ред по актове, на които **е придадена вече публичност чрез вписването им в предназначените за това книги, но не са регистрирани в съответната Общинска служба по земеделие**, за това че не отговарят на материалноправните предпоставки.

Съдията по вписванията проверява материалноправните предпоставки на акта, когато **„е изрично предвидено в закона“** ,

В редица случаи законодателят е предвидил наред с проверката на нотариуса по отношение на правото собственост, такава проверка да бъде извършена и от съдията по вписванията.

Такава е хипотезата на чл.73 ал. 5 от ТЗ. Когато вноската има за предмет вещно право върху недвижимата вещ, съответният орган на дружеството след възникването му представя в службата по вписванията за вписване нотариално заверено извлечение от дружествения договор, а когато е необходимо, и отделно съгласието на вносителя. Органът представя нотариално заверено извлечение от дружествения договор или устава и съгласието на вносителя. **При вписването съдията по вписванията проверява правата на вносителя.**

Следва да се отчете факта, че извършването на проверка от съдията по вписванията на правата на вносителя по никакъв начин не е отежнило гражданския оборот, напротив в последните години вписването на т.нар. апортни вноски се предпочита , като една от причините е сигурността и стабилността на този вид вписани актове.

Друга хипотеза, в която съдията по вписванията проверява материалноправните предпоставки на закона е при вписване на актове,

които имат силата на констативни нотариални актове. Такъв пример може да бъде даден с чл.14 ал.1 т.1 от ЗСПЗЗ, когато с решението се възстановява правото на собственост върху земеделска земя на починал собственик, а решението се издава общо за неговите наследници. Дяловете на наследниците се определят съгласно Закона за наследството, без да се посочват в решението.

2. В & 10 на Преходните и заключителни разпоредби

Вместо:

(1) Договор за наем на земеделска земя, сключен до датата на влизането в сила на този закон, при който не са спазени изискванията на чл. 4а и 4б, може да бъде потвърден от собственика с декларация с нотариално удостоверен подпис, придружена с копие на договора. Когато имотът е съсобствен и е сключен за срок над една година, декларацията се подава от съсобственика или от съсобствениците, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от лице, упълномощено от тях с нотариално заверено изрично пълномощно.

Да се чете:

(1) Договор за наем на земеделска земя, сключен до датата на влизането в сила на този закон, *от лице, извън кръга на посочените в чл. 4а, ал.1*, може да бъде потвърден от собственика с декларация с нотариално удостоверен подпис, придружена с копие на договора. Когато имотът е съсобствен и е сключен за срок над една година, декларацията се подава от съсобственика или от съсобствениците, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от лице, упълномощено от тях с нотариално заверено изрично пълномощно.

В & 10 на Преходните и заключителни разпоредби, да отпаднат ал. 3, 4 и 5, ал. 6 и 7, да станат съответно ал. 3 и 4.

Тъй като текста на ал. 8 на & 10 на Преходните и заключителни разпоредби е по-скоро в компетентността на Министерството на земеделието храните и горите предоставяме на тяхната преценка.

МОТИВИ: Целта на промените в ЗСПЗЗ и новият параграф 10 бяха наложителни, с оглед големия брой сключени договори за наем на земеделски земи от несобственик, свързаното с това ограничение на правото на собственост на гражданите и създаденото напрежение в обществеността.

С промените се търси най-облекчения режим за заличаване именно на тези договори, като тежестта падне върху институциите и предвидените

органи. Един от мотивите за тази промяна е, че в редица случаи собствениците на земеделски земи нямат информация за нарушените им права.

В съдебно-охранителното производство съдията по вписванията се произнася на основание постъпило **заявление**. Производството не може да започне служебно.

Общинските служби по земеделие разполагат с пълна информация относно регистрираните договори за наем на земеделските имоти по места и след изтичане на законоустановения срок началника на съответната ОбСЗ, след преценка относно действието на договорите за наем /която ще се направи въз основа на формалното несъответствие на договора с чл. 4а, ал.1 от закона и неподаването на декларация пред съответната Общинска служба по земеделие от собственика/, разполага с правомощието да подаде искане до съдията по вписванията за заличаване на вписването на договора, а същия да извърши необходимото действие.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на УС на БАСВ:

/Десислава Михайлова/

СЕКРЕТАР на УС на БАСВ:

/Галина Странджева/

