



НОТАРИАЛНА КАМАРА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
CHAMBRE DES NOTAIRES DE BULGARIE

Изх. №553/11.06.2018 г.

НАРОДНО СЪБРАНИЕ на РБ
ВХ № <u>ДС-846-01-17</u>
ПОЛУЧЕНО НА <u>11.06.2018</u> г.

До

Десислава Танева

**Председател на Комисията по земеделието
и храните към 44-тото Народно събрание**

До

Данаил Кирилов

**Председател на Комисията по правни въпроси
към 44-тото Народно събрание**

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ТАНЕВА,

УВАЖАМИ ГОСПОДИН КИРИЛОВ,

Във връзка Законопроект за изменение и допълнение на Закона за рибарството и аквакултурите, считаме, че се налагат спешни законодателни промени в областта на сделките със земеделски земи. В настоящото изложение прилагаме конкретните си предложения за извършване на нормативни изменения с оглед опазване правата и законните интереси на страните в разглежданите граждански правоотношения.

Приложение:

1. Предложения за изменение на ЗАКОН за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА
НОТАРИУСИТЕ НА НОТАРИАЛНАТА КАМАРА**



ПРОЕКТ!!!

Предложения за изменение на ЗАКОН за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи

В чл. 4а, ал. 3

(3) Упълномощаването за сключване на договор за наем на земеделска земя трябва да бъде с изрично пълномощно с *нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.*

В чл. 4б, ал. 1

Чл. 4б. (1) Договорите за наем на земеделска земя със срок, по-дълъг от една година, както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване, се сключват в писмена форма с *нотариално удостоверяване на подписите на страните.*

В чл. 4б, ал. 2

(2) В хода на нотариалното производство нотариусът извършва проверка за спазване на изискванията на чл. 4а и прилага към нотариалното дело скици на имотите, предмет на договора. Скиците се заявяват за получаване от нотариуса чрез отдалечен достъп до информационната система на кадастъра и имотния регистър или се предоставят от страна в нотариалното производство. Когато за съответното землище няма влезли в сила кадастрална карта и кадастрални регистри, *нотариусът съхранява* скици на имотите, издадени от съответната общинска служба по земеделие по местонахождението на имотите.

В чл. 4б, ал. 3.

(3) Договорите за наем на земеделска земя със срок по-дълъг от една година, както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване, сключени в писмена форма с *нотариално удостоверяване на подписите* на страните, се вписват в съответната служба по вписванията по местонахождението на имотите. Към актовете, подлежащи на вписване, се прилагат издадените по реда на ал. 2 скици на имотите. Вписването се разпорежда от съдията по вписванията при спазване на изискванията на Правилника за вписванията. За вписването се заплаща такса, определена с тарифата по чл. 1 от Закона за държавните такси.“

В чл. 5 ал. 3

„(3) За удостоверяване на подписите на страните по писмени договори за аренда и за наем на земеделски земи, се събира нотариална такса, независимо от материалния интерес или изразходваното време в размер, определен с тарифата по чл. 85, ал. 3 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност.“

В параграф 11 в Закона за арендата в земеделието, чл. 3, ал. 1

Чл. 3. (1) Договорите за аренда, както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване се сключват в писмена форма с нотариално удостоверяване на подписите на страните, извършени едновременно. В хода на нотариалното производство нотариусът извършва проверка за спазване на изискванията на ал. 4 и *нотариусът съхранява* скици на имотите, предмет на договора. Скиците се заявяват за получаване чрез отдалечен достъп до информационната система на кадастъра и имотния регистър или се предоставят от страна в нотариалното производство. Когато за съответното землище няма влезли в сила кадастрална карта и кадастрални регистри, към нотариалното дело се прилагат скици на имотите, издадени от съответната общинска служба по земеделие по местонахождението на имотите.

В чл. 3 ал. 2

(2) Договорите за аренда, както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване, сключени в писмена форма с нотариално *удостоверяване на подписите на страните*, се вписват в службата по вписванията и се регистрират в съответната общинска служба по земеделие. Към акта, подлежащ на вписване, се прилагат издадените по реда на ал. 1 скици на имотите.

Параграф 15 се заличава.

Мотиви

При удостоверяването на съдържание (чл. 590, ал. 4 ГПК), нотариусът подрежда еднообразен екземпляр в нарочна книга, съдържаща документи с удостоверено съдържание, които се заверяват по този начин по силата на закон или по молба на страните. Самият факт обаче, че акта подлежи на вписване, задължава нотариусът да подреди екземпляр от договора в книгата за нотариалните и други актове и документи, които подлежат на вписване – чл. 28а, ал. 1, т. 1 от ЗННД. При

това подреждане на актове, договори нотариусът извършва абсолютно едно и също действие, както и при удостоверяването на съдържанието, тъй като подрежда в книгата еднообразен екземпляр.

Чл. 590 ал.4 ГПК

ал. 4) При едновременно удостоверяване на подписите и съдържанието на документ молителят трябва да представи два или повече еднообразни екземпляра от документа, които се подписват по реда на чл. 589, ал. 2 и 3. След удостоверяването на подписа и съдържанието единият екземпляр се подрежда в специална книга, а другите се предават на молителя.

чл. 28а, ал.1 т. 4 от ЗННД

4. (доп. - ДВ, бр. 47 от 2009 г., в сила от 01.10.2009 г.) книга, образувана от нотариалните и други актове и документи, които подлежат на вписване, както и от брачните договори по чл. 39 от Семейния кодекс;

Книгата от актовете подлежащи на вписване обаче се съхранява 100 години, а книгата с актове с удостоверено съдържание - 10 години – чл. 28а, ал. 2 и ал. 3. Разбираемо е, че общественият интерес изисква договорите за наем, да се съхраняват както всички актове, подлежащи на вписване-100 години.

Удостоверяването на съдържанието на договора, като уникален документ с всички поправки и допълнения, няма нищо общо със задълженията на нотариуса да установи правата на собственост и представителна власт, определени в чл. 4а на ЗСПЗЗ. ГПК задължава нотариуса да извършва законосъобразни действия в чл. 574:

„Не могат да се извършват нотариални действия относно противоречащи на закона или на добрите нрави сделки, документи или други действия.“ - чл. 574 от ГПК

В случай, че нотариусът извършва нотариални действия, противоречащи на закона, те са нищожни, съгласно чл. 576 от ГПК. При удостоверяване подписите на договори за наем и договори за аренда, при така предвидената редакция на чл. 4а, нотариуса проверява правото на собственост и представителната власт преди сключване на договора. Проверката на тези права остава независимо, че договорът за наем, като еднообразен екземпляр, ще се съхранява в друга книга, а именно книгата, където са всички актове, подлежащи на вписване.

В момента, когато договорът се вписва, той вече е сключен и повторната проверка от съдията по вписване за спазване изискванията на чл. 4а не е необходима по следните съображения:

- 1) ГПК не предвижда възможността съдията по вписване да удостоверява право на собственост, съгласно *Тълкувателно Решение № 7 от 25.04.2013 г. по тълк.д. №7/2012 г., ОСГТК на ВКС.*, а той проверява само формата, съдържанието на акта с оглед изискванията на чл. 6 от Правилника за

вписване, както и съхраняването на скицата, когато недвижимият имот се намира в район с одобрена кадастрална карта.

- 2) Съгласно българското право, както правото на собственост не преминава с вписването на акта, така и действието на наемните и арендните договори, възникването на правата и задълженията по тях, настъпва извън Службата по вписванията – с подписване на договора, в конкретния случай с приключване на производството по нотариалното му удостоверяване.
- 3) Съгласно Закона за собствеността (чл. 113, чл. 114 и чл. 115) вписването само обявява актовете пред широката публика, дава им публичност и противопоставимост. Предвиденият със сегашната редакция двоен контрол за правото на собственост и представителна власт, не е предвиден за никакви други актове по нашето право.
- 4) Отказът на съдията по вписване и обжалването му трае поне година, като трябва да припомним, че при това обжалване наемният или арендният договор имат своето действие.

Предлагаме нотариалните такси да останат в същия размер, както преди изменението на ЗСПЗЗ. Трябва да припомним, че отговорността на нотариуса, съгласно чл. 73 от ЗННД, е спрямо удостоверения материален интерес, а не спрямо нотариалната такса. Промените въвеждат една фикция, че тези договори са без материален интерес, което на практика е точно обратното-те винаги са свързани с предоставяне на имуществени облаги.

В случай, че не се приеме тази наша теза и нотариалната такса се събира независимо от материалния интерес, тя трябва да е идентична с таксата за констативни нотариални актове за земеделски земи и гори от горския фонд, която е 20 лв.

Трябва да се отбележи, че установяването на правото на собственост на наследствените квоти изисква специализиран юридически труд, както и представихме по-горе и отговорност от нотариуса. Следва да отбележим, че отговорността на нотариуса е винаги пълна и имуществена, и тя в крайна сметка е един от начините за изпълняване ролята на нотариалното производство като споропрепятстваща процедура.

С оглед на тези съображения, предлагаме заличаването на целия параграф 15, поради факта, че нотариалната такса следва да се определи справедливо и същевременно прагматично в чл. 5, ал. 3. Друг вариант, който предлагаме е нотариалните такси да останат непроменени и начинът на събирането им да бъде уреден в инструкцията към Тарифата за нотариалните такси към ЗННД.

Предвидените служебни заличавания на договорите за наем в параграф 10, ал. 3, ал. 5 и ал. 6 се изначално невъзможни по следните съображения:

Договорът за наем не е ценна книга и прекратяването на действието му не означава непременно прекратяване на правата и задълженията на страните. Заличаването в нашето законодателство се използва при ипотеките, но ипотечните права са вещни абсолютни права, а договорът за наем е една облигационна връзка само между две страни. Самото заличаване на ипотеката е свързано с премахването на една тежест от определен имот, докато договорът за наем не е вещен договор, не представлява тежест върху имота.

Целта на законодателя според нас може да се реализира чрез отбелязване, а не чрез вписване към съществуващите договори за наем на забележка, че действието им е прекратено, извършена от съдията по вписване. По същия начин съдията по вписване прави забележка при заличаване на ипотеката към ипотечния акт, като се посочва документа на основание, на който се иска заличаването. При прекратяване договора за наем същественото е, че се прекратява действието му и това прекратяване следва да се отбележи към вписания договор. Всички подлежащи на вписване актове в Служба по вписванията се съхраняват 100 години и не е необходимо физически да се заличават независимо, че голяма част от тях отдавна не поражда права.

Считаме, че образуването на нотариални дела, следва да бъде уредено в Наредба №32 за служебните архиви на нотариусите и нотариалните кантори, като изрично се регламентира, така както в други нотариални дела, документите, които трябва да съдържат и срока им на съхранение.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА
НОТАРИУСИТЕ НА НОТАРИАЛНАТА КАМПАНИЯ**

Димитър Танев

