



ОМБУДСМАН НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Изх. № 8306/18.08.2017г.

**ДО
Г-Н РУМЕН ПОРОЖАНОВ
МИНИСТЪР НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО,
ХРАНИТЕ И ГОРИТЕ**

**ДО
Г-Н ДИМИТЪР ТАНЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА
НОТАРИУСИТЕ ПРИ НОТАРИАЛНАТА
КАМАРА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

Относно: Жалба № 8306/2017 г. до омбудсмана на Република България

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПОРОЖАНОВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ТАНЕВ,

Към мен се обърнаха собственици и ползватели със сигнал, адресиран до редица други институции, включително и до министъра на земеделието, храните и горите, за „заграбване“ на земеделски земи чрез сключване на договори за наем от лица, които не са техни собственици, или съсобственици, нито са упълномощени от собствениците да управляват имотите. Наемните договори са за срок от 3 години с нотариално заверени подписи и вписани в службата по вписванията. Тази схема, насочена към преразпределение на ползването на земеделските земи се прилага в землищата на гр. Вълчедръм и с. Якимово, област Монтана, и в други райони на страната и засяга хиляди декари земеделски имоти.

При извършената проверка в ОСЗ – Вълчедръм и Областна дирекция „Земеделие“ – Монтана, както и при срещата ми с представителите на засегнатите собственици и ползватели от гр. Вълчедръм и с. Якимово, се потвърди, че наемодателите – юридически лица, не са собственици и не са упълномощени от собствениците да управляват имотите. Въпреки това, наемните договори се противопоставят на съществуващи едногодишни договори за наем, сключени от собствениците на земеделски земи, които не са с нотариална заверка на подписите и не са вписани в службата по вписванията.

Земеделските стопани са сериозно обезпокоени, че органите по поземлената собственост ще зачетат вписаните в службата по вписванията наемни договори, макар и сключени с несобственици на земите, вместо техните едногодишни договори, регистрирани в ОСЗ, независимо че от години безпроблемно практикуват тази допустима от закона форма за договаряне.

Собствениците посочиха, че с отпадането в Закона за арендата в земеделието на изискването да се представят скици на имотите при вписване в службата по вписванията, се създават предпоставки за злоупотреби при договарянето, пример за което е възникналият конфликт.

Настояват нотариусите да извършват проверка на собствеността при нотариалната заверка на подписите на договорите за ползване на земеделска земя.

Смятам, че конфликтът е показателен за необходимостта от допълнителна държавна намеса и контрол при регулиране на ползването на земеделските земи. Тази констатация изтъкнах и в доклада до Народното събрание за дейността на

институцията през 2016 г. (приет с Решение на НС от 8 юни 2017, , обн., ДВ, бр. 47 от 13 юни 2017 г.).

Предвид изложеното и на основание чл. 20, ал. 1, т. 2 и чл. 19, ал. 1, т. 4 и 6 от Закона за омбудсмана предлагам да се разпореди проверка по сигнала за спазване на Указанията по прилагане на чл. 37б и чл. 37в от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи за стопанската 2017 – 2018 г. на министъра на земеделието, храните и горите, утвърдени със Заповед № РД 04-2/10.08.2017 г., регистрацията на договорите да се извършва само ако при проверка в регистрите на картата на възстановената собственост (КВС)/кадастралната карта се потвърди, че наемодателят/арендодателят е собственик на имота и в това си качество е вписан в регистрите към КВС/ кадастралната карта. Когато в общинската служба по земеделие е представен договор за пренаемане/преарендуване, то неговата регистрация да се извършва след като е регистриран договорът, сключен със собственика на имота, в който има клауза за преотдаване.

Чрез прецизирането на административния режим на ползването на земеделските земи да се предвиди предимство на договорите за ползване на земеделска земя, когато са сключени със собственика на земята, или с лице, на което той е предоставил управлението на имотите, при конкуренцията им с формални договори, сключени от несобственик.

Предлагам да се обсъди възможността при заверка на подписа на арендодателя/наемодателя нотариусът да осъществи процедурата, предвидена в чл. 586, ал. 1 от Гражданския процесуален кодекс за проверка на неговите права - дали арендодателят/наемодателят е собственик на имота или съответно при съсобственост дали е спазено изискването за притежаване на мажоритарен дял от правото на собственост.

Намирам за наложително предприемането на спешни мерки за пресичане на преразпределителни схеми на ползването на земеделски земи, базирани на договори, сключени от несобственик, в защита на собствениците на земеделски земи.

С уважение,

МАЯ МАНОЛОВА
ОМБУДСМАН НА
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ