

нотариус Димитър Танев:

## Изменения в Правилника за вписванията - начало на процеса по създаване на имотния регистър

### I. Предварителни партиди

Процесът по създаване на имотния регистър стартира с измененията на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) от юни тази година. Измененията, касаещи имотния регистър, се свеждат до отмяната и промяната на множество текстове, основно в Глава девета на ЗКИР „Създаване на имотния регистър“.

Премахнати бяха т.нар. „предварителни партиди“, чието изработване отлагаше неограничено във времето началото на създаването на същинския имотен регистър, с преобразуването им в окончателните имотни партиди.

Факт е, че от влизането в сила на ЗКИР на 01.01.2001г. до сега в нито един съдебен район в страната нямаше изготвени предварителни партиди по смисъла на ЗКИР и Наредба №2 за воденето и съхраняването на имотния регистър. Форматът на предварителните партиди (чл.52, ал.3 от Наредба №2 за воденето и съхраняването на имотния регистър) определя структурата на партидата, така както е определена в чл.59 от ЗКИР. Предварителната партида трябваше да представлява същото досие на имота, както и така наречената окончателна имотна партида. Съдържанието на предварителните партиди не беше

просто сбор от данните на вписания акт по отменения текст на чл.71, ал.2 от ЗКИР, а разпределянето им в пет части: 1. Част „А“ - за имота; 2. Част „Б“ - за собственика, за признаването и прехвърлянето на правото на собственост; 3. Част „В“ - за учредяването и прехвърлянето на други вещни права и за юридическите факти и обстоятелства, подлежащи на вписване, с изключение на ипотеките и възбраните; 4. Част „Г“ - за ипотеките, и 5. Част „Д“ - за възбраните.

Преди измененията на ЗКИР се предвиждаше, че имотната партида може да се създаде само за определен имот, който има създаден идентификатор, и данните по партидата се събираха не само от вписания акт, а и от актовете по чл.41, ал.1 и ал.2 от ЗКИР. Партидата на имота трябваше да представлява един механичен сбор, куп от паралелни данни от вписани актове и от актове, представени при анкетирането на собствениците по чл.38, ал.1 и ал.3 от ЗКИР, регистрите на общинската и областната администрация и регистрите към картите и плановете, като разписния списък към кадастралната карта.

Разписният списък към кадастралните плановете по чл.13 от ППЗТСУ (отм.) обаче има единствено информационно значение.

*„Неправилното записване на имота по разписните списъци за регулационния план няма*

*прехвърлително действие и не е основание да започне да тече кратка придобивна давност. Неправилното записване на имота по разписните списъци на лице, което не е негов действителен собственик, така както се произнесъл и Върховният съд на НРБ с р. № 115/73 г. ОСГК, не прави лицето, на чието име става записването, собственик по причина на това, че и това записване също няма прехвърлително действие.”* - РЕШЕНИЕ № 672 ОТ 19.03.1974 Г. ПО ГР. Д. № 1682/1973 Г. НА I Г. О.

Погрешното записване на собственика по разписния списък се предвиждаше да се пренесе в предварителната партида, а от там и в окончателната имотна партида. От своя страна всяко вписване в имотната партида може да се атакува по реда на чл.537, ал.2 от ГПК - чл.88 от ЗКИР. Посоченият текст на процесуалния кодекс визира, че при оспорване на акта се оспорва съществуването на самото вещно право. На практика се възбужда един ненужен съдебен процес само поради неправилното разнасяне на данни, които изначално нямат доказателствена стойност.

Анкетирането при набирането на кадастрални данни от своя страна също може да доведе до спор за материални права, след като данните се прехвърлят, мигрират (ако използваме IT терминологията) от кадастралния регистър в предварителните партиди и от там в окончателните имотни партиди.

Съгласно чл.41, ал.2 от ЗКИР данните за кадастралния регистър относно титулярите на вещните права се набират от представените актове по чл.38, ал.1, т.3 от ЗКИР на служител от Службата по геодезия, картография и кадастър. Преценката дали един акт установява права е предоставена на

гражданите и на служителите на кадастър. Служителите на кадастър са висококвалифицирани, съобразно чл.17, ал.1 от ЗКИР, но не са юристи и въпреки това трябваше да „уточняват“ данните от документите за собственост по предоставените предварителни партиди.

Изменението на ЗКИР от юни месец тази година най-сетне въведе възможност за набиране на данните за собствениците и носителите на вещни права от службите по вписванията. Едва след изменението на закона (чл.41, ал.2, т.7) служителите на кадастър, попълвайки данните за собствениците в кадастралния регистър, ще могат да извършват обичайната справка до Службата по вписванията (поимотна и поименна), която всеки правоприлагащ юрист извършва рутинно при сделка с недвижими имоти. Досега справката се е извършвала от предоставяне на съобщение в XML формат като електронно съобщение в рамките на Интегрираната информационна система за кадастър и имотен регистър. В съдържанието на това съобщение просто са насипани данни от скиците и опис на документите в досието на имота по чл.29 от Наредба №3 за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. В съобщението няма данни за качеството на страните. Например при един вписан договор за продажба липсват данни кое лице е продавач и кое е купувач, няма данни кой е последният вписан акт и съвсем логично липсата на обикновена справка по чл.42 от ПВ води до грешки в кадастралния регистър, евентуално до инициране на съдебни спорове. Интегрирането на информационните системи на кадастър и имотния регистър се оказва, че било без

съдържание заради правните детайли на самата връзка.

Правна даденост е, че единствено доказателство за вещни права са санкционирани от закона писмени доказателства, вписани или невписани (ако не подлежат на вписване) по сега действащия ПВ, а всички други набрани данни, включително и от анкетиране, разписни списъци, регистрите на органите по приходите към общинските администрации и от Националната база данни „Население“, имат само информационно значение. Аргумент за чисто информационното значение на кадастралния регистър е и текстът на новата ал.2 на чл.53 от ЗКИР, че когато са налице противопоставими права при съставянето на кадастралния регистър, се записват данните за всички лица и документи.

Отмененият ред на ЗКИР даваше възможност за т.нар. систематично изготвяне на имотни партиди, а именно събиране на данни не само от последния акт, касаещ вещна промяна, но и събиране на тези по чл.41, ал.2 от ЗКИР. Систематичното създаване на имотните партиди означава да се съберат служебно данни за собствеността на определен имот, без да има вписване на нотариален акт, съдебно решение, договор и т.н. Служебното издирване на документи, попълващи съдържанието на предварителните и окончателните имотни партиди, които изграждат конструкцията на собствеността, беше само по себе си непосилна задача. На практика дори десеткратно да беше увеличен численият състав на служителите в службите по вписванията (например в София), щяха да са необходими поне 10 години за изработването на една десета от имотните партиди за тези неколкостотин

хиляди имотни единици от този съдебен район.

Самите предварителни партиди навеждаха на мисълта, че данните за имота са предварителни, условни, не отразяват актуален собственик и актуални кадастрални данни - площ, застроена площ, местност и т.н. На практика службите по вписванията водят имотни партиди по чл.9, ал.1 от Правилника за вписванията (ПВ), които имотни партиди са актуални, те са издадени въз основа на представени актове за вписване, но пък данните в тях не са структурирани в части „А“, „Б“, „В“, „Г“ и „Д“. Така заложената грешна концепция в ЗКИР налагаше в страната да се изготвят първо предварителни партиди за имотите и едва след заповедта на министъра на правосъдието да се преобразуват окончателните партиди, съставна част от имотния регистър.

Отмененият текст на чл.72 от ЗКИР предвиждаше преобразуването на предварителната партида в окончателна едва след приключването на създаването на кадастрална карта и кадастрален регистър за съответния район. Правната логика изисква да се преобразува самият номер на имотната партида в идентификатор, а не данните за лицата, вещите, правата и т.н. Процесът по създаването на кадастралната карта и регистър има чисто информационно значение, а не някакъв отчуждителен ефект. По дефиниция поземленият имот е част от земната повърхност, определена съобразно правото на собственост (чл.21, ал.1 от ЗКИР), и точността на кадастралната карта е точното съобразяване с доказателствата, документираните права, а не само с точността (допустимата грешка) при презамерването по Наредба №3 за

съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. Дори при поредното презамерване да се открие разлика извън допустимата грешка по Наредба №3, разликата в площта не засяга самото право на собственост.

Процесът на създаване на кадастралната карта създава различия в площта, независимо дали е в границите на допустимата грешка по чл.18 от Наредба №3, не влияе върху правото на собственост. Ако например двама съседни собственици, притежаващи терени, спорят за границата помежду им, предмет на спора не е самото право, а пространственият им обхват. *„Тежестта на доказване тежи върху двете страни. Ищецът трябва да докаже не само своето право на собственост, но и да установи, че ответникът е собственик на съседния имот.”*<sup>1</sup>

В случай че площта на единия имот се окаже по-голяма от вписаната в част „А”, което е установено със съответния акт (кадастралната карта), той е в правото си например да поиска нотариус да му издаде констативен нотариален акт с новата площ и да даде гласност чрез вписване на тези нови данни. Логиката на съществуването на предварителните партиди се свързваше именно с приемане на всички кадастрални данни като площ, граници повсеместно за недоказани или най-малкото неточно установени на място.

Според мен е ненужно презамерването, когато границите са трайно установени или трайно материализирани, съобразно терминологията на Наредба №3, не се оспорват от собствениците или са

установени на място с влезли в сила карти и планове по §4, ал.1, т.2 и т.3 от ПЗР на ЗКИР. В Германия например границите на поземлените имоти се приемат за установени, когато са трайно обозначени и не се оспорват от собствениците.

Самата концепция изначално включваше в себе си невъзможност за извършване на справка за действителния обем права на собственика по отношение на определен недвижим имот съобразно точно определени писмени доказателства, вписани и невписани, защото на тях им бе отредена съдбата на доказателства, носещи някаква предварителна информация.

Факт е, че европейското законодателство, касаещо кадастъра, не познава предварителните партиди. В Германия има едно предварително записване в имотния регистър, но то е с оглед запазване на номер по него. Такъв тип предварително записване съществува и в Австрия и Румъния. В Австрия например редът на вписванията е в известна степен условен, защото може да бъде променян по волята на страните с отделно, нарочно вписване, за което е необходимо съгласие на носителя на правото, което получава по-преден, респективно по-заден ред.

На практика данните от актовете, които се вписват за целия този период от 2001 г. до сега - нотариални актове, съдебни решения, АОС, АДС, договори по ЗОС и ЗДС и т.н., носят в себе си не условна предварителна информация, а са окончателни данни.

Правилникът за вписванията дефинира имотния регистър като регистър, който се състои от партидите

<sup>1</sup> Георги Боянов „Вещно право”

на недвижимите имоти (чл.33е). Данните, които се нанасят в петте части на партидата, се взимат от наличните данни във вписания акт и данните в книгите по вписванията, независимо дали за съответния район има одобрена кадастрална карта или не. Идеята на законодателя с промените на ЗКИР е, че партида за недвижим имот се изработва независимо дали за него има създаден идентификатор - чл.65, ал.3 от ЗКИР. Времето до одобряването на кадастралната карта за съответната територия няма да е загубено по отношение създаването на имотния регистър. Когато влезе сила заповедта по чл.73 от ЗКИР, не само кадастралната карта и регистри ще са създадени, но ще са създадени и имотните партиди във формата, изискваща образуването им от пет отделни части.

Имотният регистър, съставен от партидите на недвижимите имоти, не полага началото нито на историята на собствеността, нито на историята на вписването на вещни права в страната. Измененията на ЗКИР (чл.74) предвиждат, че до обнародването на заповедта на министъра на правосъдието за въвеждане на имотния регистър по чл.73 от ЗКИР вписванията се извършват по досегашния ред, но не се водят произволни партиди по чл.9, ал.1 от ПВ, а именно партиди, съдържащи в себе си петте части „А“, „Б“, „В“, „Г“ и „Д“, независимо дали за имота има идентификатор или не.

Идентификаторът е уникален номер на имота, съдържащ съгласно чл.26 от ЗКИР, номера на имота и кода по ЕКАТТЕ на населеното място, в чиято територия се намира имотът. Всеки недвижим имот обаче е достатъчно определен като вещ и без да има идентификатор - с номера си, с адреса

си, местността и т.н. Идентификаторът улеснява извършването на справка по отношение на недвижимия имот, но до създаването му уникалността на имота също е налице. Номерът на имотната партида също е уникален номер и е част от идентификацията на имота и въобще от историята на собствеността. Когато за определен район има създадена кадастрална карта, имотът ще се идентифицира с идентификатор, ако не, ще се идентифицира с номера на имотната партида и всички данни, касаещи нейното съдържание - адрес, номер на имота, имена на лицата и т.н. Естествено всеки софтуерен продукт може да осигури справка, идентификация на имот и по отделни данни на частите „А“, „Б“, „В“, „Г“ и „Д“, а не само по идентификатор.

Измененията на ПВ в чл.33ж) изискват преработването на софтуера по чл.9, за да може имотните партиди да имат петте части „А“, „Б“, „В“, „Г“ и „Д“.

Преработката на софтуера всъщност означава откриване на нови текстови боксове, които да отразяват всички данни по отделните части на партидата.

За първи път започва процесът по създаването на пълно досие на имота, в което ще се отбелязват всички кадастрални данни, данни за лицата и правата. От 1997 г. до сега в страната бяха създадени три софтуерни продукта с милиони имотни партиди, чието съдържание, формат за съжаление са произволни, изпълняват частично предназначението да дават достоверна справка, но не полагат началото на процеса по създаване на имотния регистър.

Сегашните имотни партиди, т.нар. „файлови партиди“, например не съдържат данни за границите на имота (а всеки имот се индивидуализира с тях),



данни за адрес, предназначението на имота, етажността на сградата, код по ЕКАТТЕ - в част „А“ и част „Б“ няма данни за вида на собствеността, акта, от който собственикът черпи правата си, обстоятелството, че актът е под условие или срок и т.н.

Резултат от промените в ЗКИР е, че се премахва необходимостта от паралелно водене на предварителни партиди и имотни партиди по чл.9, ал.1 от ПВ.

Измененията на ПВ по никакъв начин не променят съществуващия фактически състав на вписване. Вписването се извършва със записването на данните във входящия регистър след разпореждане на съдията по вписванията, след което данните образуват досието на имота (партидата), но по тази нова структура, даваща възможност за пълна справка, а именно оформянето на петте части „А“, „Б“, „В“, „Г“ и „Д“.

Самата противопоставимост на актовете, даването на гласност за тях се поражда от момента на записването на акта във входящия регистър, а имотната партида освен че улеснява справката, съдържа и архивира всички съществени данни относно правото на собственост, лицата и кадастралните данни за имотите. В ПВ изрично е предвидено запазване на партидната книга по чл.33, буква з), а именно воденето на лични партиди. Според мен те трябва да се водят до влизане в сила на заповедта по чл. 73 от ЗКИР, а именно обявяване въвеждането на имотния регистър.

При изготвянето на имотната партида след влизането в сила на заповедта на министъра на правосъдието по чл.73 от ЗКИР трябва да се преобразува номерът ѝ, когато е налице идентификатор за имота, но не и самата партида.

Номерът на съществуващите имотни партиди (по чл.9 от ПВ) е съставна част от имотните партиди, които ще се изработват със съдържанието по чл.33 ж) от ПВ. Видно от текста на новия чл.33 ж), ал.2, т.9 в съдържанието на партидата е включен и сегашният номер на имотната партида - *„номерът на партидата, където има създадена имотна партида по чл. 9, ал. 1“*.

Свързващата червена нишка на данните по създадените сега имотни партиди по чл.9, ал.1 от ПВ с бъдещата партида на имота в пет части е именно фактът, че този номер ще е съставна част от нея.

## II. Входящ регистър

Сега извършваните справки чрез отдалечен достъп по чл.43, ал.2 от ПВ дават информация за номер от входящия регистър и номер от някакъв двойно входящ регистър. ПВ регламентира единствено обстоятелството, че подлежащите на вписване актове се записват незабавно във входящия регистър, а двойно входящ регистър не съществува.

Двойно входящ регистър е съществувал в първия ПВ, обнародван с Указ №160 от 19.07.1927 г. на цар Борис III, в чл.2, ал.3 (отм.) - *„Освен тези книги нотариусът води: входящ регистър в два екземпляра, партидна книга, азбучен указател и регистър за справките.“*, и вторият ПВ от 10.03.1949 г., в чл.56, ал.1 (отм.) - *„Нотариусът, записва така представените книжа в двойния входящ регистър и отбелязва накратко съществените условия, съдържащи се в тях, в предназначенията за това графа от страна на вписания акт или документ и*

*се подписва, като поставя дата.” Тези два правилника за вписванията са актове по приложение на Закона за привилегиите и ипотеките (отм.) и регистърът е двойно входящ, защото съгласно чл.106, ал.2 - „Входящият регистър се държи в два екземпляра, единият от които тридесет дни след приключването му се изпраща в архива на областния съд в друго съдебно окръжие от онова, в което се намира нотариусът.”*

Сега действащият ПВ е издаден на основание чл.116 от Закона за собствеността (ЗС) и подробностите относно начина на вписването се уреждат в ПВ. Извън ПВ е имало няколко организационни правилника, които касаят деловодството на нотариалните служби. Първият е Правилник за организацията на работата на съдебните учреждения от 1958 г. (ПОРСУ - отм.) съгласно чл.152, от който - *„В нотариата се водят следните книги: а) входящ и изходящ регистър;”*. Вторият е Правилник за организацията на работата на районните, окръжните и военните съдилища от 15.11.1977 г., който не предвижда друг регистър освен входящия. След него Наредба №28 за функциите на служителите в помощните звена и канцелариите на районните, окръжните, военните и апелативните съдилища от 31.03.1995 г. (отм.) в чл.113 предвижда двойно входящ регистър, но не е регламентирано каква е двойната регистрация по него. След нея е Правилник за съдебната администрация в районните, окръжните, административните, военните и апелативните съдилища от 28.11.2004 г. (отм.), като в него в чл.106, ал.1, т.3 е предвидено разпечатването на хартиен носител в края на всеки работен ден на двойно входящия регистър и явно

правилникът има предвид входящия регистър по ПВ.

ПВ предвижда разпечатване на хартиен носител на входящия регистър и е налице една неяснота колко входящи регистъра водят службите по вписванията - входящ регистър, погрешно наименован като двойно входящ регистър или два отделни регистъра - входящ и двойно входящ.

### III. Система на вписване

До изменението на ЗКИР §16 от ДР визираше, че вписванията се извършват по поименна система на вписване - партидите са само по имена. И в трите ПВ не съществува регламентация на имотните партиди, а по досега действащия ПВ чл.9 предвиждаше въвеждането на програмен продукт за имотните партиди, без да регламентира тяхното съдържание, създаване, прекратяване, нанасянето на промени по тях.

Трябва да отбележим факта, че в европейските системи на вписване отдавна е заличено това деление на поименни и поимотни системи. Навсякъде независимо дали има партиди по имена се водят и имотни партиди.

Вписването в България за първи път е уредено в Закона за привилегиите и ипотеките (ЗПИИ - отм.) - *„Отделение X. За публичността на книгите за вписване и за отговорността на техните пазители”*. Образец на първите закони, уреждащи гражданските правоотношения е Италианският граждански законник, повлиян изцяло от Френския граждански законник - *Code civil*.

*„...нашият законодател не само не е сгрешил. Но, напротив, досущ мъдро е постъпил, като е избрал италианския граждански законник за образец и източник при изработването на своите законодателни творби по гражданско право.”<sup>2</sup>*

*„ЗПИИ (отм.) е заимстван също от италианския граждански законник, с изключение на първите шест члена, относно прехвърлянето на вещни права и чл. чл. 47-55 относно вписването законната ипотека на непълнолетния и запрещения, които са заимствани от белгийския закон за привилегиите и ипотеките от 16 декември 1851г.”<sup>3</sup>*

ЗПИИ (отм.) предвижда почти същата номенклатура от книги и регистри като френския *Code civil*, а именно: входящ регистър (*registre de depot*), азбучен указател (чл.106 от ЗПИИ - отм.) и вписването на записки от подлежащи на вписване актове по чл.22 от ПВ, обнародван с Указ №160 от 19.07.1927 г. на цар Борис III (отм.)

Идентичността на системите на вписвания в България и Франция е вследствие сходството на гражданскоправните норми, касаещи формата и конститутивното действие на актовете, с които, най-общо казано, се прехвърля право на собственост и ограничени вещни права. И в двете страни вписването няма конститутивно действие, а поражда противопоставимост по отношение на третите лица. И в България, и във

Франция системата за вписване е консенсуална, за разлика от Германия например, където действа правилото без регистриране няма собственост. И в двете страни, ако актът на праводателя не е вписан, нотариусът не може да състави нов нотариален акт. След 1955 г. във Франция обаче вписването продължава да се развива, докато в България до приемането на ЗКИР не са извършени съществени промени по него. През 1955 г. във Франция се приемат два нови декрета във връзка с реформата на поземленото вписване и се създава имотен регистър.<sup>4</sup> Създават се картотеки (партиди на недвижимите имоти) отделно от партидите на собствениците. Във Франция имотните партиди са отделно за парцелите и за градските недвижими имоти.

*„Картотеката на недвижимите имоти се съставя за всяка община, включена в системата на вписванията, и включва:*

- *лични карти на собствениците;*
- *парцелни карти;*
- *карти на недвижимите имоти за градските недвижими имоти, намиращи се в общините с повече от 10 000 жители. Всичките останали недвижими имоти се считат за полски.*

<sup>2</sup> и <sup>3</sup> Проф. Добри Минков – „Развитие и характер на законодателството в България”, Юбилеен сборник на Министерство на правосъдието „60 години българско правосъдие“.

<sup>4</sup> Декрет 55-22 от 04.01.1955 г. относно реформата в поземленото вписване и Декрет 55-1350 от 14.10.1955г. за приложение на Декрет 55-22 от 04.01.1955 г. относно реформата в поземленото вписване.



*Картите са разделени на таб-  
лици.”<sup>5</sup>*

Системите на вписване в Европа са основно две - система на регистрация и консенсуална система. България следва да се определи категорично към консенсуалната система с оглед на факта, че се вписват актове, а не права.

Системата на вписване в крайна сметка винаги е функция на материалното право и по-точно на обстоятелството дали актовете, подлежащи на вписване, носят сами по себе си вещноправна промяна.

При системата за регистрация правото възниква при самото регистриране, а при консенсуалната, както е в България, правото възниква със сключването на договора или влизането в сила на съответния акт.

В Англосаксонската система вписването става изцяло по усмотрение на страните - *„Вписването на сделка с недвижими имоти в САЩ не е задължително, поради което системата по вписвания се презумира да не съдържа изчерпателна информация за промените в правното основание за собственост на недвижимите имоти. Всеки, който се интересува от промените в собствеността на определен имот, трябва да извърши своя проверка за факти и актове, които не са били вписани поради липса на*

*желание и съответна инициатива на заинтересованите лица.”<sup>6</sup>*

Освен системата на регистрация и консенсуалната система съществува и системата „Торенс”. Системата „Торенс” е разпространена в Австралия, Нова Зеландия, Канада и някои африкански държави и се доближава до системата на регистрация. Нейното слабо място се явява, че прехвърлянето на правото на собственост се извършва на основание заявлението на продавача и се нарушава значението на съгласуването на волята между продавача и купувача.

Системата „Торенс” урежда едно разгласяване на документи от заявителя пред администрацията, предназначено да покани явяването на тези, които биха претендирали права върху недвижими имоти.

Новата ал.6 на чл.41 от ЗКИР наподобява разгласяването по Торенсовата система. Текстът на тази норма предвижда, че с кадастралния регистър се записват данни за всички лица и документи, независимо че може да има „дублиране” на правото на собственост. Трябва да се отбележи, че не е възможно да се дублират вещни права, може да има противопоставими права, но не и еднакви вещни права, права, които се повтарят. Дублирането е възможно по отношение на актовете, а не на правата, и води до прагматичния извод, че в кадастралния регистър трябва да се отразяват само актуалните,

---

<sup>5</sup> Народно събрание на РБ, Законодателно проучване, Тема: Сравнителноправен анализ на законодателството на Германия, Италия, Австрия, Словения, Естония и Латвия по въвеждането на поимотната система на вписване, създаване на кадастр и връзката между тях.

<sup>6</sup> ст. „Основни принципи на прехвърляне и вписване на собствеността върху недвижими имоти в САЩ”, Антония Балканска – Лавайн

последните вписани актове. Ако актът на собственост не подлежи на вписване, за да се изключи възможността от грешки при уточняване на правата от служителите на кадастъра, логично е да се предложи съставянето на нарочен констативен акт по чл.587 от ГПК. Констативният акт ще е изработен от адвокат или нотариус, ще е преминал контрола на съдията по вписванията, а описанието на имотите и лицата ще е съобразно матрицата на чл.6 от ПВ. Констативният нотариален акт е безспорно акт, с който ще се минимизират споровете по кадастралния регистър.

По отношение на Торенсовата система следва да се отбележи, че тя не подхожда на България, която има над стогодишна история на вписването на актове, а на нови страни. *„Обаче, изглежда, че тази система заедно с големите улеснения, които представлява за прехвърлянията, за залаганията, дава място на повече измами и на изненади. Тя е удобна само за нови страни. Ето защо тя е пропаднала в Ирландия, където е била въведена.“*<sup>7</sup>

ЗС третира вписването като начин на обявяване на актовете чрез съответните технически способности. Ясно е, че при съвременните компютърни технологии справка може да се прави не само по лице и имот, но и по всички отделни данни, които представляват част от съдържанието на имотната партида.

## IV. Актове под условие

В общата част ЗЗД, чл.25, ал.1 изрично визира, че действието на договора или прекратяването му може да бъде поставено в зависимост от събдването на едно бъдещо несигурно събитие. Съгласно ал.2 на същия член събдването на условието има обратно действие.

ПВ възпроизвежда в съдържанието на част „В“ на имотната партида текста на чл.62, ал.1, т.6, в) от ЗКИР. Сключването на актовете, включително и нотариални актове под условие, е проблем на целесъобразност, а не на законосъобразност и не е бил оспорен в правната доктрина.

Има единна и непротиворечива съдебна практика (Решение №942 от 07.04.1978 г. по гр. д. №2668/1977 г., I Г.О.), че е недопустимо при сделки с недвижими имоти да се отложи прехвърлянето на правото на собственост. Същото е и становището на Петко Венедиков - *„Възможно е при един договор за прехвърляне на собственост, който има за предмет собствеността върху единично определена*

*съществуваща и принадлежаща на отчуждителя вещь, по волята на страните прехвърлянето на собствеността да се отложи за по-късно време, като се постави в зависимост от срок, или което е доста по-често - от условие.“*<sup>8</sup>

Естествено, че страните могат и в момента да сключват договор за прехвърляне на недвижим имот под

<sup>7</sup> Елементарен курс по френско гражданско право“ от Амброаз Колен и А. Капитан, том I – книга II – Вещно право

<sup>8</sup> Петко Венедиков – стр.157 от Ново вещно право, 1995 г.

отлагателно условие и да обявят пред широката публика акт, който установява сбъдването на условието. Една възможност за даване на гласност на условието е сключването на спогодба по чл.365 от ЗЗД, която може да бъде вписана на основание чл.4, ж) от ПВ. Страните ще установят сбъдването на условието подобно на установяването на факта на платеното парично уравнение по чл.349, ал.6 от ГПК, който факт също има конститутивно действие.

Отложеното действие на договорите е абсолютно целесъобразно например при извършване на нотариални актове, в които един строител сключва договор с купувача, с който отлага прехвърлянето на правото на собственост до момента на изплащане на пълния размер на цената или при издаване на Разрешение за ползване на сградата. Огромната разлика в сравнение с предварителния договор е, че съществените условия по нотариалния акт, като цена, степен на завършеност, срокове, неустойки и др., не може да се предоговарят, а конститутивният момент зависи от оправдан житейски факт, като плащане на цялата цена или издаването на административния акт - Разрешение за ползване или Удостоверение за въвеждане в експлоатация.

Актове под условие се вписват във Франция, Румъния и Холандия. *„В Румъния съществува т. нар предварително вписване - за случая на придобиване на определени права под*

*отлагателно условие или в случай че съдебното решение, върху което се основава, не е окончателно.”*<sup>9</sup>

В Холандия се вписват не само актове под отлагателно условие, но и актове, с които се установява изпълнението на условието във вече вписан нотариален акт под отлагателно условие. Този акт представлява нотариална декларация - *„За вписване изпълнението на условие или изтичането на срока на вписан правен акт се представя нотариална декларация, с която нотариусът заявява, че според лицето, изискващо вписването, условието е изпълнено или срокът е изтекъл. Необходими са документите, от които това е видно, или заверени копия на всички документи.”*<sup>10</sup>

## V. Вписване на предварителни договори

ПВ за първи път допуска по искане на страните да бъде вписан предварителен договор за прехвърляне или учредяване на вещни права върху недвижими имоти. За сключването на предварителен договор, както е известно, е достатъчна обикновена писмена форма (чл.19, ал.1 от ЗЗД).

Вписаните предварителни договори обаче трябва да са с нотариално заверени подписи на страните, видно от чл.3 от ПВ.

<sup>9</sup> и <sup>10</sup> Народно събрание на РБ, Законодателно проучване, Тема: Сравнителноправен анализ на законодателството на Германия, Италия, Австрия, Словения, Естония и Латвия по въвеждането на поимотната система на

вписване, създаване на кадастър и връзката между тях.

Вписването на тези договори е една факултативна възможност на страните да обявят обстоятелството, че спрямо определен недвижим имот тежи обещание за продажба. Съдържанието на предварителните договори трябва да е съобразено изцяло с чл.6 от ПВ, включително и задължението да се предостави скица - копие от кадастралната карта. След незабавното записване на договора във входящия регистър той трябва да се отбележи в Част „В” на партидата.

ПВ е допускал във времето вписването и на други облигационни договори, като договора за наем и договора за аренда. В миналото са се вписвали освен договори за наем и аренда и *„актове за прехвърляне правото на изкупуване, както и актове за извършено изкупуване”* - чл.4, о), и *„актове, с които продавачът с право на изкупуване в предвидения за това срок се отказва от това право”* - чл.6. б) от ПВ, обнародван с Указ №160 от 19.07.1927 г. на цар Борис III, както и *„Акта с който се прехвърля концесията на една мина заедно със сградите, добитъка и оръдията, които служат за експлоатиране на мината”* - чл.10, и *„Прехвърлянето на правото на експлоатиране на една кариера, ако се отнася същевременно и за всичко онова, което се съдържа в земята”* - чл.11 от същия правилник.

Практическата целесъобразност на вписването на предварителните договори е свързана предимно с правата на купувача да придобие определен имот, в определен срок, за определена цена. Практиката показва, че най-често са уязвими купувачите на обекти в строеж, които сключват един смесен договор, който обезпечава от своя страна не само прехвърлянето на собствеността на определен етап, но и

довършването на сградата и конкретния обект.

Действително задатъкът обезпечава сключването на окончателния договор и връщането му в двоен размер е известна последица от неизпълнението на договора. Особеността при договорите, отнасящи се до обекти в строеж, е, че се заплаща по-голямата част от цената на различни етапи, и от платежоспособността на продавача строител зависи дали купувачът ще може да реституира напълно платената от него сума. Разбира се, вреди от неключване на окончателен договор понасят не само купувачите на обекти в строеж, а и на всякакви недвижими имоти.

Принцип във вещното право е, че уговорката за неотчуждаемост на имот е нищожна, доколкото противоречи на същностното правомощие на собственика, а именно да се разпорежда с вещта си.

При сключването на предварителен договор обаче се поражда едно облигационно задължение за продавача да не отчуждава вещта, неизпълнението на което води до възможността, до упражняването на отменителния иск по чл.135 от ЗЗД.

Съдебната практика допуска обезсилването на продажба на недвижим имот, върху който тежи „обещание” по предварителен договор, като една възможност за упражняване на потестативно право от кредитора на непарично вземане:

*„Всеки кредитор, включително и този, който е носител на непарично вземане, може да си служи с отменителния иск по чл. 135 от ЗЗД.”* - ПОСТАНОВЛЕНИЕ №1 ОТ 29.03.1965 Г. ПО ГР. Д. №7/1964 Г., ПЛЕНУМ НА ВС.

*„Носителят на потестативно право по чл. 19, ал.3 от ЗЗД е кредитор на непарично вземане и може да се ползва от защитата на отменителния иск по чл.135 от ЗЗД. Той е увреден, щом длъжникът се е разпоредил с предмета на дължимата престация и се е поставил в положение да не изпълни задължението си.” - РЕШЕНИЕ №408 ОТ 14.07.2004 Г. ПО ГР.Д. №409/2003 Г., II Г.О. НА ВКС.*

Кредиторът (купувачът по предварителния договор) си служи с отменителен иск, за да може да придобие собствеността при уговорените цена и условия. За да се упражни успешно този иск, е необходимо знанието на купувача по договора, че уврежда кредитор (купувача по предварителния договор). Според мен, за да е налице увреждане, в съдържанието на предварителния договор изрично трябва да е включена клауза, че последиците от неизпълнението на договора са не само връщане на задатъка в двоен размер, а и възможността за обезсилване на последващи продажби. Само с изричното съгласие и договореност на страните, че последваща продажба уврежда купувача, се постига ефектът на забраната за отчуждаване.

Вписването на предварителния договор дава гласност на уговорката за неотчуждаване, която може да се защитава със завеждането на иска по чл.135 от ЗЗД. При обявяването на договора по волята на страните ще има безспорна публичност на увреждането на кредитора (купувача). Вписването на предварителните договори е самостоятелен способ за установяване знанието на купувача, че уврежда кредитора на техния праводател независимо от възбраната или иска по чл.19, ал.3 от ЗЗД.

*„Знанието на приобретателите на недвижими имоти за увреждането на кредиторите на техния прехвърлител може да се установява с всички допустими доказателствени средства. Не е необходимо това знание да включва представи за точната величина на дълга, а само за увреждането на кредиторите с отчуждаването на значителни по стойност имоти.” - РЕШЕНИЕ № 300 ОТ 29.04.2004 Г. ПО ГР. Д. № 557/2003 Г., II Г. О. НА ВКС.*

## VI. Вписване на актове за наследяване

ПВ предвиди за първи път вписване на актове, с които се удостоверява наследствено правоприемство.

Вписването на актове, с които се удостоверява наследствено правоприемство ще отстрани недостатъците от скритото преминаване на собственост. Нужда от такава публичност имат органите по различните съдебни производства - граждански, наказателни, досъдебни, данъчни органи и др. Вписването е необходимо на лица, упражняващи публични функции като частни съдебни изпълнители, нотариуси. Този факт е констатиран още преди 73 години от българските правници - *„... никой не може да откаже съществуването на недостатъци на нашия закон за привилегиите и ипотеките, който, като подчинява на публичност само актовете, с които се прехвърлят вещни недвижими права между живи, не обезпечава достатъчно сигурността, която поземлената собственост очаква от него, тъй като всички други начини за прехвърляне и преминаване на*



*недвижима собственост остават скрити за публиката.*<sup>11</sup>

*„Системата на публичност, възприета в нашето право, има значителни недостатъци. Тя е преди всичко непълна, защото дава гласност не на всички прехвърляния или учредявания на вещни права върху недвижими имоти, а само на тези, които стават приживе, и то чрез договор.*”<sup>12</sup>

Друг аргумент за вписването на актовете за наследяване е Регламент (ЕС) №650/2012 г. на Европейския парламент и на Съвета от 4 юли 2012 г. относно компетентността, приложимото право, признаването и изпълнението на решения и приемането и изпълнението на автентични актове в областта на наследяването и относно създаването на европейско удостоверение за наследство. Регламентът влиза в сила от 17 август 2015 г.

Нормативната база у нас не съдържаше доскоро разпоредби относно реда за издаване на удостоверение за наследници. Едва преди две години в Наредба № РД - 02 - 20 - 6 от 24.04.2012 г. за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението за първи път се урежда издаването на удостоверение за наследници. В удостоверението за наследници, посочено в Приложение №3 към наредбата, липсват обаче съществени данни, които се изискват от Регламент (ЕС) №650/2012 г. на Европейския парламент и на Съвета от 04.07.2012 г., а именно:

- данни за заявителя: фамилно име (ако е приложимо - или по рождение), собствено(и) име(на), пол, дата и място на раждане, гражданско състояние, гражданство, единен граждански номер (ако е приложимо), адрес и родствена връзка с починалия, ако има такава;
- данни за починалия - адрес към момента на смъртта;
- сведения за сключен от починалия брачен договор;
- информация за начина, по който всеки бенефициер е приел или се е отказал от наследството;
- делът на всеки от наследниците.

Регламентът предвижда в чл.69, параграф 5, че европейското удостоверение за наследство *„представлява действителен документ за вписването на наследственото имущество в съответния регистър на дадена държава членка, без да засяга член 1, параграф 2, букви к) и л)“*.

Удостоверенията за наследници по сега действащата Наредба № РД - 02 - 20 - 6 от 24.04.2012 г. се извличат от регистър, но не подлежат на вписване в никакъв регистър.

Чл.69, параграф 5 от регламента предвижда вписване на удостоверенията, като самото вписване не се урежда в него, съгласно член 1, параграф 2: *„От приложното поле на настоящия регламент са изключени:*

<sup>11</sup> Статия „Развитие и характер на законодателството в България” на д-р Добри Минков, публикувана в Юбилеен сборник „60 години българско правосъдие 1878 – 1941 г.”, издаден от Министерство на правосъдието.

<sup>12</sup> Проф. Петко Венедиков, „Ново вещно право”, 1995 г.

к) *естеството на вещните права, както и*

л) *вписването в регистър на права върху недвижима или движима собственост, включително правните изисквания за такова вписване, както и последиците от вписването или невписването на такива права в регистър.*”

Правилникът за вписванията е именно нормативният акт, който трябва да уреди вписване в имотния регистър на удостоверение за наследство, в което има недвижими имоти, като акт, с който се установява настъпилата вещноправна промяна. Начинът на вписване следва да е идентичен с вписването на договора за продажба на наследство, в което има недвижими имоти.

Вписването на удостоверенията за наследници ще запълни една съществена празнина на липса на публичност при преминаване на собствеността от един субект на друг в случаите на наследяване.

Вписването на удостоверения за наследници ще отстрани недостатъците от скритото преминаване на собственост, само по себе си ще даде противопоставимост и публичност на вписания акт - удостоверението за наследници. Крайният ефект от публичността ще е възпрепятстване на съдебни спорове, стабилност в гражданскоправните отношения и не на последно място, точното определяне на фискалните задължения. Може да се помисли в удостоверението за наследници да се отбелязват и отказите от наследство, приложимият закон за наследството (Закон за наследството от 1889 г. (отм.) и Закон за наследството от 1949г.).

Според мен не може да има двойствен режим, а именно удостоверение за наследници за българските

правоприлагащи органи и за българските граждани (които са също граждани на ЕС) да бъде в един вид, а когато удостоверението за наследници ще се използва в друга държава, да има съвсем различно съдържание. Независимо дали ще се използва на територията на страната или на територията на държава-членка на ЕС или на територията, на която и да е трета държава, удостоверението за наследници трябва да има минимума данни по Регламент (ЕС) №650 на Европейския парламент от 04.07.2012 г.

На практика вписването на удостоверението за наследство дава възможност да се даде гласност на избора на приложимото право от наследодателя съгласно регламента.

Принцип в регламента е, че приложимото право при наследяването е правото на държавата на обичайното местопребиваване на починалия към момента на смъртта му (чл.21, параграф 1), освен ако по изключение починалият не е бил явно по-тясно свързан с друга държава.

Трябва да се отбележи, че и в двете конференции на Съюза на юристите в България за имотните измами се прие, че трябва да се направят промени в гражданското законодателство с цел издаването и архивирането на удостоверения за наследници:

- Декларация, приета на Националната конференция „Имотни измами - проблеми и противодействие” - 31.10.2008 г.:

*„т.3. Предлагат на Министерството на правосъдието съвместно с Нотариалната камара и неправителствени организации да анализират промени в гражданското законодателство по граждански дела, по*

които има престъпен елемент по собственост с недвижими имоти: ...

*3.3. издаването и архивирането на официални документи, съотносими към разпоредителните сделки с недвижими имоти и др., а именно пълномощни, скици и удостоверения за наследници и др.*”

- Декларация, приета на Национална кръгла маса „Имотни измами” - 17.06.2011 г.:

*„т.2. Министерството на правосъдието, Министерството на вътрешните работи и прокуратурата на РБ съвместно с Нотариалната камара, Камарата на частните съдебни изпълнители и неправителствени организации да анализират и инициират промени в гражданското законодателство с цел:*

*г) издаването и архивирането на официални документи, съотносими към разпоредителните сделки с недвижими имоти и др., а именно пълномощни, скици и удостоверения за наследници и др.*”

## VII. Заверени преписи от вписани актове

ПВ за първи път съдържа забранителна норма, а именно тази по чл.51, ал.3 - „Агенцията по вписванията не предоставя незаверени копия на вписани актове”.

Всъщност Агенцията по вписванията никога не е имала правната възможност да предоставя незаверени копия от вписани актове, доколкото те не представляват официални документи по чл.179 от ГПК. Съгласно посочения текст официално заверените преписи или извлечения имат същата

доказателствена сила както оригиналите.

Същественото в случая е, че при издаването на препис от вписан акт той трябва да се отбележи в нарочно създаден регистър с изменението на ПВ, а именно този по чл.40, ал.3. Воденето на регистър за преписи дава публичност на факта от какъв документ е издаден препис, кога е издаден и на кое лице е предоставен. Издаването безконтролно на незаверени копия откровено даваше възможност на недобросъвестни лица, добивайки представа за конструкцията на собствеността върху определен имот, да извършват недобросъвестни действия, включително и имотни измами. Изискването за официализиране на процедурата по издаването на преписи в никакъв случай не противоречи на принципа за публичност на книгите по вписванията. Всяко лице може да поиска устна или писмена справка, но документ (заверен препис от вписан акт), който може да се използва като доказателство, могат да получат само определени лица с правен интерес. ПВ предвижда, че заверен препис се издава само на страните, на техни правоприемници и на техни представители по закон или упълномощаване. Такава възможност имат и държавните органи с определен правен интерес, адвокати (чл. 31, ал. 1 от Закона за адвокатурата - „Адвокатът и трайно установеният адвокат от Европейския съюз имат свободен достъп и могат да правят справки по дела, да получават копия от книжа и сведения с предимство в съда, органите на досъдебното производство, административните органи и други служби в страната и навсякъде, където е необходимо, само въз основа на качеството си на адвокат или на адвокат от Европейския съюз, което

*удостоверяват чрез представяне на карта, издадена от Висшия адвокатски съвет.}*), лица упражняващи публични функции като нотариуси (чл.19, ал.1 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност - *„Нотариусът има право на свободен достъп в съдебните и административните служби и може да прави справки по дела и преписки, както и да иска копия, преписи и документи и да получава сведения и удостоверения с предимство.}*) и частни съдебни

изпълнители (чл.18, ал.1 от Закона за частните съдебни изпълнители - *„По възлагане от вискателя частният съдебен изпълнител може във връзка с изпълнителното производство да проучва имущественото състояние на длъжника, да прави справки, да набавя документи, книжа и други, да определя начина на изпълнението, както и да бъде пазач на описаното имущество.}*).

*Материалът е публикуван в сп. „Собственост и право“*