

**FOR THE ESTABLISHMENT OF THE PROPERTY REGISTER IN THE  
REPUBLIC OF BULGARIA**

**Assoc. Prof. Krassimir Dimitrov, PhD**

Faculty of Law

Department of Civil Law,

University of Ruse "Angel Kanchev"

E-mail: kdimitrov@uni-ruse.bg

***Abstract:** More than 17 years after the adoption of the Law on cadastre and the property register, the property register in the Republic of Bulgaria has not been established. this report addresses some of the issues that prevent the establishment of the register. Legislative changes are proposed in order to overcome them.*

***Keywords:** cadaster, property register*

Повод за настоящият доклад ми даде един кратък Законопроект за допълнение на Закона за наследството (ЗН), внесен от група народни представители в края на 44-то Народно събрание (154-01-6/28.01.2021г.). С него вносителите предлагаха да се създаде нов чл. 59а от ЗН, със следното съдържание:

„Чл. 59а (1) Когато в наследството има недвижими имоти, за които няма вписан акт за собственост на наследодателя в Имотния регистър, по искане на наследниците в шестмесечен срок от откриване на наследството се издава констативен акт по чл. 587 от Гражданско процесуалния кодекс.

(2) В акта по ал. 1 нотариусът задължително определя дяловете на всеки от призованите наследници и го представя за вписване в Службата по вписванията в деня на нотариалното удостоверение.“

За съжаление времето не стигна законопроекта да бъде обсъден и разгледан, както в пленарна зала, така и в Комисията по правни въпроси. Отчитам, че проектът пораждаше много въпроси, на които при едно сериозно законодателно обсъждане би могло да се даде удачен отговор. Ценното по мое мнение е че в него се съдържаше едно от първите предложения за преодоляване на сериозна пречка за създаване на Имотен регистър в Република България - **липсата на вярна и точна информация за недвижимите имоти в страната и техните собственици**. Седемнадесет години след влизане в сила на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) в тази посока не беше направено нищо друго. Разбира се съществуващите пречки за създаване на Имотен регистър, въпреки отдавна приетата нормативна уредба са много. Тук ще се спрем на една от основните според мен – липсващата в службите по вписванията и в Агенцията по вписванията информация относно няколко категории недвижими имоти. Това е абсолютно необходимо за създаването на една имотна партида – точна информация за индивидуализацията на имота и за притежателите на право на собственост и ограничени вещни права върху него.

На първо място в службите по вписванията **липсва информацията за значителна част от недвижимите имоти придобити от физически лица от държавата или общината**. Според чл. 18 от Закона за собствеността, в редакцията преди 1996г., договорите за прехвърляне на право на собственост с предмет такива имоти се сключват в обикновена писмена форма и не са подлежали на вписване. Разбира се, теоретично собственика на придобит от държавата такъв недвижим имот би могъл въз основа на писмения договор да се снабди с констативен нотариален акт, но такива случаи на практика са изключителна рядкост. Информация за тези недвижими имоти (основно апартаменти и ателиета, придобити по режима на Закона за собствеността на гражданите) в службите по вписванията би имало само, ако те са били предмет на правна сделка или във връзка с тях има вписано конститутивно съдебно решение (например за съдебна делба). Само тогава би могло да се създаде имотна

партида за този недвижим имот и да се попълни вярна информация в съответните части според ЗКИР. Когато придобития недвижим имот не е прехвърлен изцяло или отчасти чрез правна сделка, не са учредявани ограничени вещни права върху него, не е бил предмет на договор на ипотека, доброволна или съдебна делба в Службата по вписванията такъв недвижим имот не съществува. Няма информация нито за него, още по-малко за собствениците му. Както се сочи и в мотивите на законопроекта същевременно значителна част от първоначалните собственици са починали и са били наследени от техните наследници по закон и завещание. В повечето случаи са налице дори няколко наследствени правоприемства във времето. Не са малко и случаите в които писмения договор, единственото доказателство за правото на собственост е изгубен или унищожен.

Сериозен проблем съществува и с **вписването на решенията на поземлени комисии** с които се възстановява правото на собственост върху земеделски земи. В първоначалната редакция на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) – до изменението от 30.07.1999г. (ДВБР.68/1999г.) решенията на поземлените комисии не са имали силата на констативен нотариален акт и е следвало собствениците на възстановените земи да се снабдят с такъв въз основа на влязлото в сила решение. Такива случаи в практиката също са изключително редки. Влезлите в сила решения на поземлените комисии след 01.01.2001г. подлежат на вписване в службите по вписванията по местонахождението на земеделските земи по чл. 4 б. “а” от Правилника по вписванията. Това означава, че ако преди тази дата няма вписан констативен нотариален акт, издаден въз основа на решение на поземлена комисия, в Службата по вписванията не съществува никаква информация за възстановените земеделски земи. Но и след обявяването им от закона на акт за собственост имащ силата на констативен нотариален акт съществуват много сериозни правни проблеми. **Практическият извод е, че подобно вписване не води до наличието на необходима информация за създаване на имотна партида на недвижимия имот.**

На първо място, както удачно сочи колегата нот. Димитър Танев, решенията на поземлените комисии нямат и елементарни белези на акт за собственост. В тях се постановява, че правото на собственост се възстановява на наследници на починалия наследодател, без те да са индивидуализирани като физически лица. В огромния брой случаи това не са преки наследници на наследодателя, а са налице няколко наследствени правоприемства, възникнали през периода от внасянето на земеделската земя в ТКЗС до възстановяването им. Това на следващо място води до противоречие с императивни правила за вписване по Правилника за вписванията, а с оглед обстоятелството, че удостоверенията за наследници не се вписват крайният резултат е правна несигурност и нестабилност и сериозни опасности за гражданския оборот.

Затруднения поражда и съществуващите вписани актове преди 1973г., в които липсва ЕГН, като индивидуализиращ белег на собственика, както и липсващите актове за собственост, издадени преди 1990г. в информационната система на Агенцията по вписванията.

Безспорно във всички тези случаи, всяко лице, което твърди, че е собственик на недвижим имот може да отправи молба към нотариус по местонахождението на имота и да се снабди с констативен нотариален акт, било въз основа на писмени доказателства (чл. 587 ал. 1 ГПК), било по обстоятелствена проверка. Това е право на лицето и упражняването му зависи изключително от неговата воля. Различното, което се предлага в законопроекта е в случаите на наследяване, когато има недвижими имоти и няма вписан акт за собственост на наследодателя да възникне задължение за наследниците да поискат издаването на такъв констативен нотариален акт. Тук разбира се може да се постави въпроса каква е правната последица, ако този срок не бъде спазен, всички ли сънаследници трябва да направят искане или подадено от един ще ползва останалите, може ли всеки сънаследник да се снабди с отделен констативен нотариален акт за притежаваната от него идеална част и други. Може да се обсъди и обмисли дали при тази хипотеза дължимата нотариална такса да бъде в по-малък размер, за да не се разглежда производството като допълнителна тежест за сънаследниците.

Предимствата при едно такова законодателно разрешение според мен са много. Сънаследниците ще притежават вписан нотариален акт за собственост, в който нотариусът ще

определи за всеки един от тях съответните идеални части от имота. При наличие на съгласие между тях спокойно може да бъде сключен и договор за доброволна делба, с който ще се прекрати съсобствеността. Ако между сънаследниците съществува правен спор, нотариалното производство по чл. 587 от ГПК не може да се извърши, а спора следва да се разреши по съдебен ред. Влязлото в сила съдебното решение също подлежи на вписване и с оглед установеното на това в службите по вписванията ще са налице необходимите данни за създаване на имотна партида на съответния недвижим имот.

В заключение бих искал да изразя своето очакване в един бъдещ парламент въпроса за невписаните актове за собственост да бъде отново поставен за обсъждане и да се достигне до удачно законодателно решение за неговото разрешаване с цел създаване на Имотен регистър в Република България.