

ОТ РЕДАКЦИЯТА

На всички колеги пожелаваме здраве, лично щастие и професионални успехи през новата 2009 година!

Добрата новина е, че не се предвижда нов виртуален ред (нещо, което не е истинско, но има всички качества на реалното) за празнуване на коледните и новогодишните празници. Пак ще има баници, печени прасенца, искрящи вина, новогодишни елхи, подаръци, песни и много усмивки.

Да си пожелаем десетината личности, които управляват света, да се справят с финансовите и ипотечните кризи, така както ние изпреварващо се справяме със събитията от нашата компетентност – по изпитания, извечен народностен метод „На зла круша – зъл прът.“

Предлагаме на вашето внимание текстове за повече настроение и преди да намислим прибързани решения, да вземем: 3 пълни супени лъжици мед, 1 равна чаена лъжичка сода бикарбонат, 5–6 капки оцет, 3 яйца, 1 чаена чаша захар, 2 чаени чаши брашно, половин пакетче канела и една бучка масло, за да дарим с коледни меденки всеки полазник в нашата кантора, независимо кой и какъв е.

Полазването

Много е важно кой ще посети дома първи на Бъдни вечер и на Нова година. Ако полазникът (първият гост) е добър човек, то и годината ще бъде добра и благополучна за всички в къщата. Някога е имало обичай домакините сами да канят гости, които вече са доказвали, че носят щастие на хората.

Сурвакарски благословии

Сурва весела година, живот и здраве до година, до година, до амина; пълна къща е челяд, пълно гумно със стока, пълна кошара с овци, голям клас на нива, голям грозд на лоза, червена ябълка у градина, весело и здраво у къщи!

Най-красивата Коледа

Емили Дикинсън

Това беше най-красивата Коледа...
Кокошките дойдоха до вратата с Дядо Коледа и котетата се миеха на открито, без езичетата им да замръзнат – и самият Дядо Коледа, мил стар Господин, беше дори по-галантен от обикновено.

Гостите от комина всяха смут, но всички те дойдоха с пълни ръце и се държаха така мило – само грубиянин би могъл да ги изгони – освен това обитателите на обора бяха толкова щастливи – Маги даде на кокошките си един чек за картофи, а на всяка котка – позлатен кокал – и двата коня получиха нови одеяла от Бостън... Беше прекрасна Коледа...

Шаро и първият сняг

Цветан Ангелов

Тихо се сипе първият сняг,
галено щипе бузките пак.

Де е на двора старият пън? –
Снежко затрупа всичко навън.

Плевникът има снежен калпак.
Зимата блъска къщния праг.

Шаро тревожно тръска глава –
Как е възможно? Що е това?

Шаро е още малко кутре –
може ли Шаро да разбере?

Колко си глупав, Шаро, сега!
Колко страхливо гледаш снега.

Записал Димитър Танев

ОТ РЕДАКЦИЯТА

► 1

ДРУГИТЕ ЗА НАС

Интервю със Зинаида Златанова,
ръководител на Представителството на
Европейската комисия в България
„Нотариусът има сериозна роля в
осигуряване на правната сигурност“

► 3

НОТАРИАЛЕН ГЛОБУС

Общо събрание на Международния
институт за история на Нотариата „Гномон“
Жоржина Златева

► 6

Събрание за осъществяване на връзка
между френските нотариуси

Жоржина Златева

► 9

15-годишен юбилей на Московската градска
нотариална камара

► 11

НОТАРИАЛЕН ЖИВОТ

Директорът на ОЛАФ Франц-Херман
Брюнер: „Чест е да съм член на Клуб –
Журналисти срещу корупцията“

Димитър Танев

► 12

Покана за свикване на редовно Общо
събрание на Нотариалната камара

► 13

ЕВРОПЕЙСКА И СВЕТОВНА ПРАКТИКА

Становище на Нотариалната камара по
повод проведено изследване от ЦЕПП

► 14

БЪЛГАРСКО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Индивидуализация на недвижимите имоти
Доц. д-р Методи Марков

► 24

Законът за управление на етажната
собственост ще бъде и нейният погребален
саван в българското право

Проф. д-р Владимир Петров

► 30

Вписването на права според българското и
израелското право. Решението „Аронов“ и
вписванията

Даниел Шарфман

► 44

ЗАБАВНИ РЕДОВЕ

Самолетна история

Владимир Петров

► 54

Рогоносец

Владимир Петров

► 56



Нотариусът има сериозна роля в осигуряване на правната сигурност

С г-жа Зинида Златанова, ръководител на Представителството на Европейската комисия в България, разговаря нотариус Камен Каменов

■ *Уважаема госпожо Златанова, как се чувствате като представител на ЕК в България?*

Европейската комисия е институция на Европейския съюз, която се ползва с изключително висока репутация в България. Както

аз, така и моите колеги от представителството в София се стараем ежедневно да бъдем на професионалното ниво, което да отговаря на доверието на гражданите.

■ *Смятате ли, че избирането на г-жа Кунева за Европейец на годината и за Комисар на 2008 г. е успех за България?*

През изминалата година в качеството си на ръководител на представителството на Европейската комисия в София много пъти ме питаха за личната ми оценка, доколко бълга-

рите се чувстват европейци и колко европейска е станала България след 1 януари 2007 г. Мисля, че наградата на г-жа Меглена Кунева дава чудесен отговор на тези въпроси. Лично аз я приемам като знак, че интеграцията на България в Европейския съюз е истински безспорен факт. Като служител на институцията се гордея, че измежду многото достойни номинирани именно член на Европейската комисия беше определен за Европеец на годината.

■ *Къде са според вас основните проблеми и критики на Европейската комисия за България? И какво може да се направи с оглед напредъка на страната ни в Европейския съюз?*

През десетилетието на подготовка за членство в страната бяха извършени огромен брой реформи. За вас като професионалисти е известно, че голяма част от тях минаха през сериозна трансформация на законодателството. Ще се съгласите, че има реформи, които обществото все още очаква. Правосъдието и вътрешните работи са основен стълб в изграждането на Европейския съюз и един от важните фактори за пълноценното участие на страните членки в политиките и действията на Общността.

■ *Как оценявате работата на нотариуси с оглед правната сигурност?*

Без да е част от съдебната система, нотариусът има сериозна роля в осигуряване на

правната сигурност. Това е звено с важна отговорност за опазване на правата и законните интереси на гражданите и фирмите. В модерния свят устойчивото социално-икономическо развитие се основава на правила и правилното прилагане на закона е ключово. Убедена съм, че нотариусите в България осъзнават тази своя роля и се стараят като истински професионалисти да са на нивото на своята отговорност. Знам също така, че като юристи се чувстват съпричастни към реформите в областта на правосъдието и вътрешните работи, за довършването на които Европейската комисия продължава да си сътрудничи с България в името на гражданите.

■ *Какво е вашето хоби и как разпределяте личното си време?*

Причислявам се към щастливците, които не правят разлика между работа и хоби.

■ *Какво е пожеланието ви към българските юристи, тъй като и вие сте колега?*

Гордея се с това. Надявам се, че в условията на пълноправно членство българските юристи имат възможността и желанието да приемат и споделят опит с колегите си в различни страни – членки на Европейския съюз. Правото е професия, която се упражнява в полза на обществото. Пожелавам на всички колеги кураж и успех, независимо какъв път за професионална реализация са избрали за себе си.

Вашият най-добър помощник!



ЕЛЕКТРОНЕН
СЛУЖЕБЕН
АРХИВ ЗА
НОТАРИУСИТЕ

Всеки потребител на Нота Регистър (версия 2008) има възможност
да закупи книгата с **30%** отстъпка!



НОТАРИАЛНОТО ПРОИЗВОДСТВО

В СВЕТЛИНАТА
НА НОВАТА СЪДЕБНА ПРАКТИКА

Общо събрание на Международния институт за история на Нотариата „Гномон“

Посещение на Националния архив на Франция

На 30 ноември в сградата на Висшия съвет на Френския нотариат в Париж се проведе редовното Общо събрание на Международния институт за история на Нотариата, асоциирана организация към Международния съюз на Нотариата.

На събранието бяха обсъдени дейностите на института в периода между двете събрания. Представени бяха кандидатурите на нови членове на института – нотариатите на Хондурас, Словакия, както и информация за проведени срещи с представители на нотариатите на Квебек, Боливия, Колумбия, Хаити, Португалия. Бе отправен призив за набиране на нови индивидуални членове, като се убеждават нови колеги да се включат в дейността на института, както и за нови статии, свързани с историята на Нотариата в съответната страна. Подновен бе и Административният съвет на института, като председателят на Нотариалната камара на Република България г-н Димитър Танев бе преизбран за зам.-председател.

По повод конгреса на Международния съюз на Нотариата през 2010 г. в гр. Маракеш, Мароко, Международният институт за история на нотариата е поканен да организира експозиция за историята на нотариатите в различните страни. Отправен бе призив да се съберат повече документи и материали, преводи и публикации на Гражданския кодекс в различни страни.



Общо събрание на Международния институт за история на нотариата

В края на събранието председателят на института Ален Моро връчи наградата „Рьобел“ на нот. Ален Ламбер. Такава

награда може да се присъжда и на чужденци, заслужили нотариуси, признати като изявени общественици.

Няколко дни преди това в Аудиториума на Висшия съвет на Нотариата бе проведен XII колоквиум „Денят на Гномон“, като основната тема бе „Правото, нотариусите и светът: пътешествията на юристите“ под ръководството на Жан Фавие, член на Международния институт по история на нотариата, и Ален Моро, председател на института, и с участието на Френската асоциация за история на правосъдието. В следващия брой на списание „Гномон“ ще бъдат публикувани експозетата от колоквиума, като се положат усилия да се публикуват и в други списания.

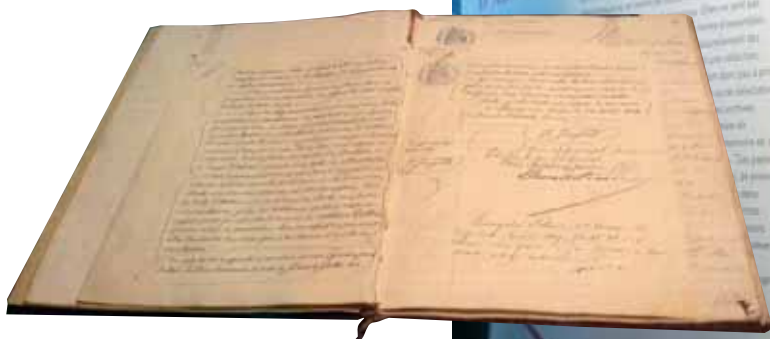


Награждаване на нот. Ален Ламбер с приза „Ръобел“



На 1 декември вечерта бе организирано посещение на Националния архив на Франция, който се помещава в Музея за история на Франция, Отел дьо Субиз. Участниците бяха посрещнати от директора на Френския архив г-жа Мартин дьо Боадефр. Разгледана бе експозицията „Национален архив: паметта на бъдещето 1808–2008“, където бяха изложени интересни документи още от времето на Наполеон, учредителният договор на Европейския съюз, Конституцията от 1791 г., саморъчни завещания от XIX в.

Саморъчно завещание
на Жан-Огюст-
Доминик Енфр,
депозирано на
28 август 1866 г.



Така са били съхранявани някога архивите

Конституцията от 1791 г.



Учредителният закон на
Европейската общност и
Европейския съюз
от 25 юни 1982 г.

Коментар на експозицията
направи 1-жа Брижит-Мари
льо Брисан, отговаряща за
изследвания на документи в
Историческия музей на
Франция





Ръководството на събранието за осъществяване на връзка между нотариусите



Събрание за осъществяване на връзка между френските нотариуси

На 1 декември в Двореца на конгресите Майо се проведе 59-ата сесия на събранието за осъществяване на връзка между нотариусите на Франция. Това е интересна форма за обмен на мнения, идеи, становища относно нотариалната дейност, практика, както и предложения за законодателни промени. Всеки регионален съвет при съответния Апелативен съд избира делегати за това събрание, които от своя страна избират ръководство и председател с мандат три години. На събранието може да присъства и всеки

нотариус, който предварително е заявил участие. На това събрание всеки може свободно да изкаже мнението си както по въпроси от нотариалната практика, така и относно дейността на Висшия съвет на Френския нотариат и отделни негови членове. Дава се трибуна и възможност за критики, диспути, предложения, нови идеи, уеднаквяват се практики. Много често дискутирани на тези събрания теми след време са приемани като законодателни и структурни промени. Голямо внимание се обръща на обуче-

„Вярвам в нашето бъдеще, защото вярвам в способността ни да се сблъскаме с препятствия и предизвикателства и да ги преодоляваме.“

Жан Пиер Фере,
новият председател на Висшия
съвет на Френския нотариат

нието, на информатизирането на нотариалните кантори, на солидарността между нотариусите. Всички предложения от тези събрания се обобщават от избраното ръководство, което от своя страна внася предложенията във Висшия съвет на Нотариата, който ги приема или не и предлага законодателни или структурни промени. Ролята на това събрание за осъществяване на връзка между нотариусите е да поддържа единството, да защитава интересите на нотариусите, да дава възможност за свободна изява на мнения, становища, идеи. Това е трибуна, където делегатите на регионалните камари заедно разсъждават за бъдещето на нотариата. На настоящото събрание присъстваха над 500 нотариуса от цяла Франция.

Залата не може да побере големия брой участници



Настоящото събрание бе възможност за изява и на новия председател на Висшия съвет на Нотариата г-н Жан-Пиер Фере, избран на 28 октомври 2008 г. В доклада си г-н Фере направи обзор на състоянието на Френския нотариат и обкръжаващата го действителност. В самото начало той заяви: „На неизвестността искам да противопоставя сигурността, на трудностите искам да противопоставя солидарността, на страха – спокойствието“. Той изложи всички проблеми, които в момента вълнуват френските нотариуси, като започна с комисията, председателствана от адв. Дароа, Комисията Атали и процедурата по делото, заведено в Европейския съд срещу Франция и други европейски страни относно изискването на гражданство при достъп до професията на нотариуса. Самият факт, че френската държава, която председателства ЕС, желае да поддържа своите нотариуси в процеса пред Европейския съд, по своему е потвърждение на правотата на нейната позиция. Г-н Фере изтъкна важността на решението на Европейския съд по тези дела за бъдеще-

то на нотариата. Ако съдът се произнесе в полза на комисията, то тя чрез своите дирекции Вътрешен пазар и Конкуренция ще побърза да наостри своите оръжия срещу нотариата. Да не забравяме все пак, че Директивата за услугите изключва недвусмислено нотариалната дейност. На този етап писмената процедура е приключена. Съдията докладчик вече е определен, той е българин; генералният адвокат също е посочен, той е от испанска националност. Шест европейски държави са встъпили в подкрепа на Франция, а седмата, България, е информирала, че ще направи това в устната фаза пред съда. Жан Пиер Фере се надява, че г-н Маккрийви и г-жа Кроес няма да получат това, на което са се надявали, а напротив, Европейският нотариат ще излезе от това изпитание значително по-силен.

По отношение доклада на Комисията Атали, решението на Висшия съвет на Френския нотариат да се увеличи броят на нотариусите до 2010 г., от една страна, е било посрещнато положително от Министерството на правосъдието, но



Новото ръководство на Висшия съвет на Нотариата

от друга, е обезпокоило адвокатите, тъй като по-голям брой нотариуси означава по-голяма конкуренция за тях.

Председателят Фере набеляза основните моменти в амбициозната програма на Висшия съвет на Нотариата. От януари 2009 г., Председателството на Съвета на нотариатите от Европейския съюз се поема от Бернар Ренис, избран с мнозинство от 21 нотариати на съюза. Това е възможност да се даде тласък на проекта за европейски автентичен документ.

2010 г. ще бъде важна за Френския нотариат. Тогава броят на нотариусите във Франция трябва да достигне 10 000. Особено внимание французите обръщат на подготовката както на нотариусите, стажант-нотариусите, но така също и на техните служители. 2010 г. ще бъде и годината на 26-ия конгрес на Международния съюз на Нотариата, на който Висшият съвет на Френския нотариат ще предложи свой кандидат за председател. Това ще бъде и годината, когато електронният автентичен акт няма да бъде повод за празник, а ежедневие на нотариусите.

Висшият съвет на Френския нотариат подготвя своя бъдещ проект „Френските нотариуси – хоризонти 2015 г.“. Целта на проекта е динамизиране на професията и мобилизиране на професията около две големи предизвикателства: нотариатът

трябва да покаже повече гъвкавост и динамизъм, за да отговори на икономическото, политическото и общественото развитие, на обкръжаващата го действителност, а нотариатът да демонстрира до каква степен обществото се нуждае от него, както и възможностите си за модернизиране. Освен това да се реализират започнатите вече програми – теле@акт, контролирано отваряне на професията, прием на стажанти. „За всичко това, заяви г-н Фере, е нужно въображение, бих казал силно желание“.

Накрая Жан Пиер Фере представи новото ръководство на Висшия съвет на Нотариата:

Беноа Рено, първи зам.-председател, натоварен с развитието, проекта „Френски нотариуси“ и европейските въпроси;

Доминик Гард, зам.-председател, натоварен с деонтологията и международните въпроси;

Бернар Мартел, зам.-председател, натоварен с икономическите, бюджетните и правните въпроси;

Жанин Жийета, отговаряща за комуникациите;

Филип Лаборд, отговарящ за информационните технологии и въпросите с недвижимите имоти;

Жан Тьоро, отговарящ за обучението и социалните въпроси.

Жоржина Златева

15-годишен юбилей на Московската градска нотариална камара

На 12 и 13 декември 2008 г., по повод 15-годишния юбилей на Московската градска нотариална камара, на посещение в Москва бе делегация на Нотариалната камара на Република България в състав: Димитър Танев, председател на Съвета на нотариусите, Диана Чакъррова, Валентина Механджийска, Камен Каменов, членове на Съвета на нотариусите, Валери Манчев, председател на Софийската нотариална колегия, Весела Ивчева, зам.-председател на Софийската нотариална колегия, Виолета Петрова, нотариус в гр. София, Елена Ласина, нотариус в гр. Гоце Дел-

чев, Велин Майсторов, нотариус в гр. Девня.

Московската нотариална колегия изпрати официална покана на министър Миглена Тачева и зам.-министър Илонка Райчинова, които оглавиха делегацията и се включиха в тържествата.

От своя страна Нотариалната камара покани за участие двама видни професори, преподаватели в Юридическия факултет на Софийския университет „Св. Климент Охридски“ и членове на Редакцията на Нотариален бюлетин, проф. д-р Цанка Цанкова и проф. д-р Владимир Петров.

Директорът на ОЛАФ Франц-Херман Брюнер: Чест е да съм член на Клуб – Журналисти срещу корупцията

Шефът на ОЛАФ Франц-Херман Брюнер стана почетен член на българския клуб „Журналисти срещу корупцията“. Това стана на 1 декември т.г. в централата на ОЛАФ в Брюксел, където председателят на клуба и медиен съветник на Нотариалната камара Рени Николова и операторът Александър Лазаров заснеха филм за дейността на Европейската служба за борба с измамите. Работното заглавие на филма е „OLAF, the Euro Funds Watchdog“. Това е първият филм, който показва „отвътре“ елитната евро служба, на която са възложени функциите по опазването на европейските фондове от измами и злоупотреби. Пред камерата на българския екип застават генералният директор на ОЛАФ г-н Франц-Херман Брюнер, директорът на дирекция „Разследвания и операции“ Тиери Кретин, говорителят на службата и ръководителя на комуникационната мрежа Алесандро Бутиче, ръководителят на звеното, разследващо случаите по „Сапард“, Елизабет Спербър, председателят на Надзорния комитет на ОЛАФ Луис Лопез Санс Арангес, представители на Европейския парламент от Комисията по бюджета, а също и генералният секретар на най-голямата журналистическа организация в света Айдан Уайт и зам. гл. редактор на едно от най-авто-



ритетните издания в Брюксел „Европейска гласност“ Тим Кинг. Заснемането на филма е част от проекта на Клуб – ЖСК „Усвояване на опита на комуникационната мрежа на ОЛАФ и новите модели на партньорство със съдебната власт“, който се реализира с подкрепата на Оперативна програма „Административен капацитет“ и ЕСФ. Проектът беше представен от председателя на клуба Ренета Николова пред комуникационната мрежа на ОЛАФ на 4 декември 2008 г. на 14-ата среща на OAFCN, която се състоя в Съвета на Европа, а премиерата на филма ще бъде през февруари 2009 г., която е юбилейна за ОЛАФ – службата ще отбележи 10-годишнината от своето създаване.

Добрите работни отношения между журналисти и разследващите служби могат да засилят борбата срещу корупцията, отбелязва говорителят на Европейската служба за борба с измамите (ОЛАФ) Алесандро Бутиче, който неотдавна бе в България за представянето на старта на проекта.

„Още с меморандума за разбирателство, подписан през 2005 г., бе постигната договореност за ползата от семинари и дейности за по-добро информиране между журналистите, техните асоциации и участващите в комуникационната мрежа страни, с оглед да се даде подтик и да се подобри информационният поток за работата срещу корупцията и измамите. ОЛАФ и Международната фе-



дерация на журналистите изразиха своето убеждение, че прозрачността, откритостта и добрата комуникация могат да помогнат за предотвратяване на измамите, корупцията и други незаконни действия, както и в превантивната дейност срещу тях, като се засилва осведоме-

ността и се водят обществени дебати, каза още Алесандро Бутиче.

„В това отношение ОЛАФ и страните в комуникационната мрежа на ОЛАФ подкрепят работата на българския клуб „Журналисти срещу корупцията“ и за г-н Брюнер бе чест да

приеме диплом на почетен член на клуба от председателката на клуба Ренета Николова“, подчерта още говорителят на ОЛАФ.

*Димитър Танев –
член на УС на Клуб – ЖСК*

Покана за свикване на редовно Общо събрание на Нотариалната камара 24–25.01.2009 г., зала 7 на НДК

Съветът на нотариусите на Нотариалната камара на основание чл. 55, ал. 2 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност свиква редовно Общо събрание, което ще се проведе на 24–25 януари 2009 г. от 10:00 ч. в зала 7 на Националния дворец на културата. Регистрацията започва в 8.45 ч.

Дневен ред на събранието:

1. Отчет на Съвета на нотариусите, Контролния съвет и Дисциплинарната комисия за периода януари – декември 2008 г.;
2. Обсъждане на предложение за размера на застрахователната сума по чл. 30 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност;
3. Обсъждане и определяне размера на задължителните встъпителни, годишни и допълнителни вноски на нотариусите;
4. Обсъждане и приемане на бюджета на Нотариалната камара за 2009 г.;
5. Вземане на решение за създаване на единен програмен продукт за водене на служебния архив на нотариуса на електронен носител;
6. Разни.

Поканата за свикване на събранието е обнародвана в Държавен вестник, бр. 94 от 31.10.2008 г.

По повод постъпило в Министерство на правосъдието писмо рег. № 54-00-112/02.09.2008 г. от г-жа Нели Крус, европейски комисар по конкуренцията, и г-н Чарли Макрийви, европейски комисар за вътрешния пазар и услугите, относно резултатите от независимото проучване на пазара на правни услуги, свързани с покупко-продажбата на сгради и земя в ЕС, Нотариалната камара излезе с поместеното по-долу становище.

Становище на Нотариалната камара

във връзка с проучване пазара на услуги за прехвърляне на недвижима собственост в Европейския съюз (правни услуги, свързани с покупко-продажбата на сгради и земя), поръчано от Европейската комисия и проведено от Центъра за европейско право и политика към Бременския университет

На Нотариалната камара е известно проучването, поръчано от Европейската комисия и проведено от Центъра за европейско право и политика (ЦЕПП) към Бременския университет в края на миналата година, публикувано на 29 януари 2008 г. Когато България и Румъния бяха приети в Европейския съюз, разработката на ЦЕПП е била вече готова. През 2006 г. от института са изследвани по повод тази разработка особени конкретни статистически данни и извадки за шест страни – членки на Европейския съюз, между които естествено не можеха да бъдат двете страни. Сравнителното изследване на ЦЕПП се занимава с правните и икономическите аспекти на професионалната регулация и нейното въздействие върху ефективността на услугите на пазара на прехвърляне на недвижими имоти. Терминът ефективност се използва неколккратно и последователно в изследването на ЦЕПП. Етимологията на думата ефективност ни сочи, че в основата ѝ стои резултатността. На практика изследването би трябвало да се занимава с очакваните резултати от прехвърляне правото на собственост и с действително постигнатите. В нашето становище, ние като нотариуси, също бихме желали да дадем отговор на въпроса, какъв е очакваният резултат от една сделка с недвижим имот. Явно прехвърлянето на собственост има свои икономически аспекти, свързани с разходите по сделката. С малки изключения разходите по повод извършването на една сделка може условно да ги разделим на публични задължения (местни данъци и държавни такси) и професионални разходи – нотариални такси, адвокатски възнагражде-

ния, възнаграждения за посредници и др. Изследването на ЦЕПП убедително демонстрира, че размерът на частта от професионалните разходи (извън възнаграждението на посредниците) не се влияе от регулаторните модели на професиите, предоставящи правни услуги, а основно се влияе от цената на услугата. Целта на изследването е с икономическа насоченост и само с оглед на такава насоченост, която да е в полза на парична икономия за потребителя. Правните аспекти по една сделка не са взети предвид. Изследването има терминологични неточности и липса на юридическа насоченост, а вместо това – силно икономическа насоченост. Изобщо изследването се базира само и единствено около цената на услугата.

„Методологията, използвана за проучването, е ненаучна. Докладът е основан предимно върху анализ на взаимни зависимости. А това е един много елементарен, недоразвит инструмент: корелацията (взаимната зависимост) не се покрива с каузалността, причинността. Следователно проучването допуска изграждане на артефакти, които служат като аргументи за авторите да поставят под съмнение нотариалната система“, твърди CNUe (Съвет на нотариатите от Европейския съюз).

Делението в изследването на адвокатска и латинска нотариална система е пределно френозно, защото разглежда подготовката и изповядването на една сделка като чисто правно-техническа дейност. В страни като Гърция, Унгария, Словакия и Чехия, определени по номенклатурата на ЦЕПП като адвокатски или хибридни, всъщност нотариусът има специална компетентност и което е по-съществено

но, носи цялата отговорност при прехвърлянето на собствеността. Тези страни са членове на Международния съюз на нотариатите, където не можеш да членуваш без дейността на нотариуса да е основана на единни принципи, правила и отговорности на професията. Трябва да отбележим, че Международният съюз на нотариатите е неправителствена организация с представители на ООН, Европейската комисия, Европейския парламент, Съвета на Европа и други институции. Трябва да припомним, че в Международния съюз на нотариатите членуват 35 държави от Европа, 23 от Америка, 15 от Африка и 3 от Азия (Китай, Япония и Индонезия) или общо 76 държави.

В България няма ограничение по отношение на лицата, които могат да подготвят документи, подлежащи на удостоверяване. Общественоизвестен факт, който може да бъде потвърден от всички участници при една сделка с недвижими имоти, е, че благополучието на потребителя (за което говори ЦЕПП) се определя не от разходите по удостоверяването, а от постигнатата при него правна сигурност. Каква е нашата правна система относно сделките с недвижими имоти, едва ли се знае в задълбоченост и детайлно от Европейската комисия. Но със сигурност това знае Бюрото на Съвета на нотариатите от Европейския съюз и нотариусите в ЕС. В Бюрото сме изпращали становище по заключението на ЦЕПП с разяснение защо нотариусът в България единствено дава сигурност на гражданина потребител при сделките с недвижими имоти, а именно: наличие на над стогодишни устойчиви принципи във вещното право, университетско образование, юридическа квалификация, нотариален опит (нотариусът в България има неизменна компетентност от 123 години), електронизация на нотариалната дейност, застраховане дейността на нотариуса, познание на европейските норми, съотносими към неговата професия и много други.

Различни изследвания сочат, че в България субекти на правото на собственост са между 90–99% от населението. На практика това обстоятелство означава, че почти всеки български гражданин е изповядвал сделка пред нотариус и разчита на сигурността, която му дават познанията на българския нотариус.

В нашето становище ще предложим на вашето внимание позицията ни относно разходите при сделки с недвижими имоти и позицията ни относно резултатността им, а именно правната сигурност, превантивното правосъдие, което осъществява всеки нотариус.

I. Икономически аспекти

В част II от изследването на ЦЕПП е показана таблица относно абсолютните правни такси по страни за сделки с различни стойности и средни цени на жилищата (включително 70% ипотека). Таблицата има предвид сключване на сделка и съответно ипотека към нея, когато е налице заплащане на 70% от цената с ползване на кредит (вж. табл. 1, 2).

От предоставените данни е видно, че и в процентно съотношение и в номинален размер таксите в България са далеч по-ниски и от най-ниските в Европа. Тези изводи са в контекста на факта, че **нотариалните разходи представляват само една, и то най-малка част от разходите по сделките. Според изследването на ЦЕПП във всички ЕС държави таксите на брокери на недвижими имоти (при това най-слабо регламентираната професия) представляват 70% от професионалните разходи по една сделка с недвижим имот, докато нотариалните разходи представляват от 7 до 13% от тези разходи.** Авторите на изследването на ЦЕПП искат да отхвърлят твърдението, че брокерите на недвижими имоти, една традиционно свободна професия, получават много високи такси в сравнение с юридическите професии.

В България съотношението на нотариалните разходи към всички разходи по сделките (извън дължимия местен данък и държавни такси) е още по-малко – между 3–9%. Например ако сделката е на пазарна стойност – цена 100 000 евро, брокерът в България взима около 3%, т.е. 3000 евро, докато нотариалната такса е 267 евро или съотношението ѝ към професионалните разходи е 8,17%. В над 50% от случаите страните по сделката посочват в акта данъчната оценка на имота, която в София и големите градове ще е около 40 000 лв., а в по-голямата част от страната, включително и курортните райони, където има голям инвеститорски

Таблица 1. Абсолютни правни такси по страна за сделки с различни стойности и средни цени на жилищата (включително 70% ипотека)

Страна	Регулаторна система	€ 100 000	€ 250 000	€ 500 000	Средна цена на жилище	Очаквана такса за средно жилище	Такса за % от средната цена за жилище
Австрия	Нотариална	€ 1 400	€ 1 900	€ 2 900	€ 150 000	€ 1 567	1.04 %
Белгия	Нотариална	€ 1 987	€ 3 081	€ 3 304	€ 167 000	€ 2 475	1.48 %
Чехия	Адвокатска	€ 850	€ 850	€ 850	€ 100 000	€ 850	0.85 %
Дания	Скандинавска	€ 1 513	€ 1 513	€ 1 513	€ 221 743	€ 1 513	0.68 %
Англия / Уелс	Адвокатска	€ 1 060	€ 1 345	€ 1 700	€ 297 750	€ 1 413	0.47 %
Финландия	Нотариална	€ 930	€ 930	€ 930	€ 123 756	€ 930	0.75 %
Франция	Нотариална	€ 1 423	€ 2 949	€ 5 493	€ 226 630	€ 886	1.20%
Германия	Нотариална	€ 738	€ 1 459	€ 2 627	€ 130 863	€	0.68 %
Гърция	Хибридна	€ 3 190	€ 6 490	€ 11 990	€ 130 000	€ 3 850	2.96 %
Унгария	Хибридна	€ 2 280	€ 2 380	€ 3 210	€ 100 000	€ 1 728	1.73 %
Ирландия	Адвокатска	€ 1 000	€ 2 000	€ 4 000	€ 303 310	€ 1 728	0.80 %
Италия	Нотариална	€ 2 319	€ 3 245	€ 4 745	€ 129 532	€ 2 501	1.93 %
Холандия	Дерегулирана нотариална	€ 1 056	€ 1 153	€ 1 849	€ 202 000	€ 1 122	0.56 %
Полша	Нотариална	€ 677	€ 1 430	€ 2 050	€ 100 000	€ 677	0.68 %
Португалия	Нотариална	€ 510	€ 616	€ 616	€ 100 000	€ 510	0.51 %
Шотландия	Адвокатска	€ 1 438	€ 1 735	€ 2 328	€ 193 860	€ 1 624	0.84 %
Словакия	Адвокатска	€ 420	€ 420	€ 420	€ 100 000	€ 420	0.425
Словения	Нотариална	€ 810	€ 1 204	€ 1 377	€ 100 000	€ 810	0.81 %
Испания	Нотариална	€ 891	€ 1 194	€ 1 364	€ 172 630	€ 1 038	0.60 %
Швеция	Скандинавска	€ 500	€ 500	€ 500	€ 147 500	€ 500	0.34 %
Средно		€ 1 232	€ 1 802	€ 2 671	€ 159 829	€ 1 478	0.92 %

Таблица 2. Нотариални такси в България за сделки с различни стойности и средна цена на жилищата (включително стойността на учредената ипотека за обезпечаване на 70% от цената с оглед предоставен кредит)

БЪЛГАРИЯ Нотариална система	Цена: € 100 000	Цена: € 250 000	Цена: € 500 000	Средна цена на жилище: € 80 000	Такса за % от средната цена за жилище
Нотариална такса за прехвърляне на имот по т. 8 от Тарифата	€ 263	€ 413,08	€ 663,08	€ 243,08	0.304 %
Данъчна оценка на имота	€ 10 000	€ 25 000	€ 50 000	€ 8 000	—
В 90% от случаите имотът се прехвърля по данъчна оценка и нотар. такса по т. 8 от Тарифата е: ➔	€ 85,13	€ 160,13	€ 212,05	€ 75,13	0.094 %
70% от продажната цена е заплатена с банков кредит, обезпечен с ипотека	Материален интерес € 70 000	Материален интерес € 175 000	Материален интерес € 350 000	Материален интерес € 56 000	—
Договорна ипотека нотариална такса по т. 8	€ 233,08	€ 338,08	€ 513,08	€ 219,08	0.274 %
Законна ипотека нотариална такса по т. 12	€ 34,96	€ 50,71	€ 76,96	€ 32,86	0.041 %

1 евро = 1,95 лв.

интерес – Несебър, Поморие, Банско и др. – много по-ниска. В този случай комисионната на брокера остава същата, а таксата за нотариуса е 141, 43 евро или 4,32%. За повечето райони в страната таксата за нотариуса е още по-ниска поради по-ниската данъчна оценка.

Теоретичен и опитен анализ на пазара на сделки с недвижими имоти показва, че не е възможно да се докаже причинна връзка между степента на регулация и нивото на разходи. Изследване, ръководено от проф. Мъри от Харвардския университет, публикувано през месец октомври 2007 г., показва абсурда на тази предпоставка и заключава, че **„няма доказателства за това, че дерегулирането на услугите по прехвърляне на недвижимо имущество води до по-ниски разходи или по-висока ефективност сред изследваните държави. Противното изглежда е истина.“**

Бихме искали да направим една съпоставка на тъй наречените професионални разходи в България с тези в Швеция, където съгласно таблицата нотариалните разходи са най-ниски и се доближават до тези в България. **В България професионалните разходи за нотариус и брокер са почти три пъти по-малки от тези в Швеция, посочена едва ли не за пример в изследването на ЦЕПП.** Сравнителният анализ е на посочения по-горе и запознат с англосаксонската правна система проф. Мъри от Харвардския университет:

„Разходите по съставяне на акт за прехвърляне на недвижимо имущество в Швеция са трудни за определяне, защото съставянето на акта се извършва от брокери-посредници, на които се плаща комисионна, която покрива таксата за посредническата услуга и тази за съставянето на акта. Фактът, че почти всички сделки са посреднически, подсказва, че ролята на брокерите-посредници като лица, съставлящи документа за прехвърляне на собственост върху недвижимо имущество, им дава право да вземат комисионна за посредничество в сделки, за които всъщност посреднически услуги не са нужни. **Разпределението на комисионните на брокерите-посредници в изчисления процент случаи, в които обикновено никой не би очаквал, че таксата за посредническа услуга не би трябвало да се дължи (30%), има за резултат изчисление на разходите за услугите по съставянето на акта за прехвърляне на собственост прибли-**

зително 9% от покупната цена на имуществото. Следователно изглежда справедливо да заключим, че в Швеция разходите за съставяне на акт за прехвърляне право на собственост по сделки с ниска и средна цена на недвижимото имущество не са по-малки от тези в другите изследвани юрисдикции.“

II. Правна сигурност – аспекти

Нотариусът изпълнява важна споропрепятстваща функция и контрол по законосъобразност с оглед безпроблемното развитие на гражданскоправните отношения. Европейското право и в частност българското вещно право въвеждат една абсолютност на правото на собственост, а именно неговата противопоставимост спрямо всички останали субекти. Защитата на правото на собственост се постига освен с всички други правни инструменти и чрез публичността на вещните права, отразена в регистрите, които им дават гласност, уредени по един или друг начин от националните системи за вписване. Сърцевината на правната сигурност е преминаването на правото на собственост в пълен обем, най-общо казано, от прехвърлителя върху приобретателя. В България нотариусите имат една специфична задача, компетентност, а именно установяване правото на собственост инцидентно при всяка сделка. В страната няма кадастър за разлика от повечето страни на Европейския съюз и нотариусът изгражда своето убеждение въз основа на много, често противоречащи си, нормативни актове. В България има хаос не само относно нормативното установяване правото на собственост, но и относно представянето на писмени доказателства. В страната няма определен правов ред, по който най-често използваните доказателства (удостоверение за наследници, скици и др.) се издават и архивират. Сигурността на правните сделки е немислима без действителна имуществена отговорност на определено конкретно физическо лице, каквото е нотариусът. Либерализирането на професията всъщност иска да изведе на преден план като гаранции не правника, който носи отговорност, а застрахователя. Съгласно чл. 30, ал. 1 от ЗННД нотариусът може да упражнява своята професия само ако е застрахован „за вредите, които могат да настъпят вследствие виновно неиз-

пълнение на неговите задължения, както и на задълженията на помощник-нотариуса и служителите в нотариалната кантора“.

Разбира се, няма проблеми и в момента всички сделки в България да се застраховат, но при отделни единични опити никой застраховател не е поемал риска за застраховане на самата сделка. Застраховането на сделката, а не на нотариуса означава застрахователят да поема отговорността спрямо действията на всички участници в нея – страни, брокери, адвокати, длъжностни лица от общинските и държавните учреждения, изготвили писмените доказателства. Нормативната даденост и житейската реалност у нас естествено води до невъзможността от поемане на такъв застрахователен риск. Нито една застрахователна компания не може да поема риска не само на застраховане актовете на нотариуса, но и други актове, с които се установява и прехвърля правото на собственост, като например продажбата на държавно и общинско имущество или пък кадастрални карти и регистри, изработени по ЗКИР. Едва ли ще се намери застрахователна компания, която да поеме застрахователния риск и по отношение на отделните партии в имотния регистър поради факта, че всеки спор по тях е спор по материално право – чл. 88 от ЗКИР във връзка с чл. 537, ал. 2 и 3 от ГПК.

Действията по изработване на кадастъра в страната са пример относно сложността, в отделни случаи непосилна задача за установяване на граници съобразно правото на собственост (чл. 24, ал. 2 ЗКИР). Няма застраховател, който може да поеме риска на 50% кадастрални карти, установяващи погрешно вещни права.

Абсолютното откриване на достъпа до професията на нотариуса означава на практика поемане на отговорността от сделката от някой друг, а това може да е само застрахователят в англосаксонската правна система.

Новият председател на CNUe, Хуан Болас Алфонсо, смята, че континенталната система функционира „много добре“. Обратно, британската система според него не гарантира цялостна сигурност, тъй като според нея, ако лицето не стане собственик, то е застраховано, което означава икономическа, а не правна

сигурност. Г-н Болас отбелязва като основна разлика това, че континенталната система делегира независимост на нотариуса. Британската и ирландската система не разграничават частните документи от официалните (автентичните), обяснява г-н Болас, и по-големият брой посредниците при една сделка я правят по-скъпа в сравнение с континенталната система. Г-н Болас обвинява комисията в предпочитание на една опростена визия като оставя настрана някои аспекти като общата стойност и допълнителните разходи (например застраховане на сделката при британската система). За г-н Болас, ако комисарят Макрийви (Вътрешен пазар и услуги) не е бил изненадан от резултатите на изследването, това е, защото предварително ги е знаел.

Скритият подтекст на писмото на Европейската комисия от Нели Крус и Чарли Макрийви, като визира функционирането на пазара на правни услуги, предлага именно такъв алтернативен вариант – отговорността на сделката да премине към друг субект, а именно застрахователна компания. Цитираните в становището обем на оборот на бизнеса с недвижими имоти в размер на 1800 милиарда евро е всъщност една възможност за застраховане дейност. Факт е, че по време на съставяне на становището ипотечната криза в САЩ, която е в основата на зараждащата се финансова криза, не е била налице.

Уместно е да направим един кратък, бегъл анализ на придобиване на правото на собственост в САЩ с този в Европа и България. В САЩ собственикът не придобива право на собственост при сключване на сделката, а има такава възможност това да стане след 20–30 години след погасяване на задълженията по ипотеката. Неслучайно в САЩ не повече от 5% от населението са собственици на недвижими имоти, но дори и в този процент правата, които притежават, не са равнозначни на европейските. Това е така, защото държавата им не изисква вписване на договорите, с които се прехвърля собственост, и не разполага с актуална и изчерпателна информация за промените върху недвижимите имоти поради незадължителността на вписването. Имотният регистър е непознат в САЩ.

Либерализацията на професията в страната всъщност би означавала отговорността за

прехвърляне правото на собственост да премине не върху няколко хиляди нотариуси, а в няколко застрахователни дружества. Едно е да се застрахова ипотека, която представлява ценна книга, емитирана на борсата, друго е да се застрахова правото на собственост без кадастър или кадастър, съставен без участието на специализирани юристи.

Бихме искали да изясним най-общо фактическия състав на „продажба“ с ипотека в САЩ: Банките заемат пари на купувачите на жилища. След това банките прехвърлят тези ипотеките – допуска се, че те отговарят на конкретни кредитни стандарти – на Фени Мей или Фреди Мак. След това банките използват получените от прехвърлянето на ипотеките пари, за да отпуснат нови заеми. Междувременно Фени и Фреди се отърват от тези заеми, като прибавят гаранционни плащания към тях и ги препродават под формата на облигации.

„Те могат да направят ипотека в понеделник и да я продадат на Фени и Фреди на вторичния пазар във вторник, а след това Фени и Фреди да я свържат с обезпечени с ипотека ценни книжа и да ги продадат седмица-две по-късно“, казва Дийн Бейкър, икономист, който е и съуправител на Центъра за икономически и политически изследвания във Вашингтон. „Така че те са невероятно важни институции“.

Системата осигурява продължителното предлагане на относително нисколихвени парични средства, позволявайки на банките да отпускат приемливи заеми на купувачите на жилища. Но ако цените на жилищата се понижат, ипотеките се покачват, което затруднява Фени и Фреди в набиране на капитали.

„Доверието в безрезервната подкрепа на правителството позволи на двете фирми да получават евтини заеми, а това способства техния модел да заработи. Те успяха да спечелят много повече от ипотеките, които купиха, отколкото платиха, за да съберат пари на пазара. Фени и Фреди хеджираха своите капитали; тази стратегия е позната под наименованието валутна сделка от типа „carry trade“. Това е позволило на Фени и Фреди да оперират с малко по-размер капитали. Съгласно информацията от техния регулатор в края на 2007 г. основният капитал на двете групи е възлизал на 83,2 млрд. \$; Този капитал е

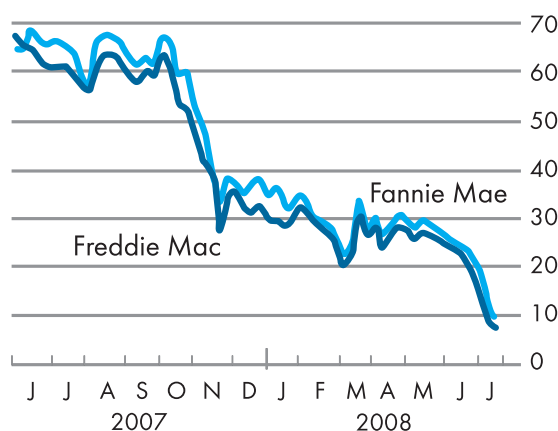
поддържал дълг и гаранции на стойност около 5,2 трилиона долара при съотношение на задлъжнялост $65 \div 1$. По данни на изследователската група CreditSights Фени и Фреди са участвали във вторични сделки на стойност 2,3 трилиона долара, имащи връзка с техните хеджингови дейности, посочва списание „The Economist“ от 17 юли 2008 г.

Нотариусът не е застрахован от грешки, както всеки, упражняващ някаква професия. Грешките на 1 или 10 нотариуси няма да се отразят на работата на останалите. Грешките на ипотечните компании като тези на Фени Мей или Фреди Мак обаче водят до срив на правните възможности не на петстотин, а на милиони американски семейства.

Цената на недвижимите имоти в България може да се снижи с 20–30% при неблагоприятно стечение на обстоятелствата, дори да се сведе и на половина – на равнището от преди 4–5 години. Намалването на пазарната стойност на имотите ще намали в същата степен и обезпечението на банките, които основно захранват икономиката с парични ресурси. Банките биха били затруднени в известна степен в обема на кредитиране, но не и доведени до състояние на невъзможност да го извършват. Това е така, защото ипотеката у нас черпи своята стойност от абсолютното вещно право на стотици хиляди собственици, а не е ценна книга, емитирана на борсата, която се влияе от нейните състояния, капризи. Икономическа реалност у нас е, че по-голяма част от сделките с недвижими имоти се извършват чрез кредитиране като ипотечното кредитиране е най-съществената част от банковата дейност. Обществена „тайна“ е, че в основата на ипотечното кредитиране е установяване правото на собственост следствие езотеричните познания и умения на нотариуса в областта на вещното право, даващи възможност банката да придобие съответното ипотечно право. Цялата система за функциониране на пазара на недвижимостите в страната и Европа не може да сведе обезпечаването на обезпеченията на кредитите, с които се придобиват имоти (ипотеките), до близо 70 пъти, както на практика стана в САЩ.

Надолу, надолу, по-надълбоко и надолу

Цена на акциите (\$)



Източник: информационен поток Томсън

„The Economist“, 17 юли 2008 г.

III. Достъп до професията

Факт е, че в България достъпът до нотариалната професия не е ограничен. ЗННД дава тази възможност всеки юрист, който притежава необходимата квалификация, да се яви на конкурс. Обстоятелството, че при четири проведени конкурса не са заети всички обявени места за нотариуси, показва сложността на професията и необходимостта от специфични познания, които трудно се придобиват при липса на специализирана подготовка.

IV. Проверка на Комисията за защита на конкуренцията

Факт е, че в страната бе проведена проверка от Комисията за защита на конкуренцията, която с решение № 236/26.10.2006 г. взе становище. Комисията за защита на конкуренцията сче, че не е необходимо с оглед правната сигурност да се премахва регулацията на професията. Ето част от аргументите на КЗК: „Отчитайки спецификата на професията нотариус и ограничената конкуренция между участниците на този пазар, комисията счита, че на настоящия етап трябва да се запазят количествените ограничения като се извършат промени, които да намалят рестриктивното въздействие на количественото ограничение и които да доведат до заемане на всички свободни места за нотариуси и осигурят адекватно обслужване на населението в

слабо населените места и регионите с по-слаба икономическа активност.“

Като пример можем да посочим втория Конгрес на свободните професии в Брюксел, проведен на 6 юни 2008 г., който премина под мотото „За обединение на всички свободни професии“. Всички участници стигнаха до убеждението, именно в контекста на защита на потребителите, че без регулатори, единни тарифи и международни унификатори би настъпил хаос и несигурност в качеството на дадените услуги.

V. Критичен коментар на изследването на ЦЕПП

Примерите на дерегулиране на нотариалната система не подкрепят намаляването на разходите за потребителите. В Холандия намаляването на таксите е очевидно само при сделките с недвижими имоти, и то главно в полза на корпоративни клиенти, не и за обикновени потребители, докато таксите в семейното право са увеличени. Таксите за завещания на практика са двойни.

Тези примери показват, че догматизмът в сферата на конкуренцията невинаги доказва неговата стойност. Сделките с недвижимо имущество търсят истинска правна сигурност. Изследването на ЦЕПП отбягва качеството на услугите, предоставени от нотариусите за жителите. Без подходящо регулиране, нотариусите от латински тип няма да имат възможността напълно да удовлетворят очакванията на клиентите.

Броят на анкетираните за изследването души е прекалено малък. За проучване на представително обществено мнение е нормално да бъдат анкетирани между 1000 и 2000 души. Обаче само 681 отговора на въпросника са събрани за 21 държави (pt. 385, табл. VI-1). Това е средно само около 30 души за страна. Над 20% от отговорите са от посредници, а в Швеция – чиято система, съсредоточена върху участието на брокери на недвижими имоти, е аплодирана в доклада – над 68% от отговорите на въпросника идват от самите брокери на недвижими имоти.

VI. Модерният нотариат.

Либерализация или правна сигурност

В изследването си, основано на емпиричното познание, проф. Мъри като редови пред-

ставител на американския прагматизъм обръща внимание на многогодишните традиции в европейските страни и подчертава необходимостта от избягване на бъдещи съдебни спорове:

„Съставянето на акт за прехвърляне право на собственост върху недвижим имот в Естония, Франция и Германия е улеснено от модерни имотни регистърни системи, които са в процес на обръщането им в електронни. Процедурите се усъвършенстват така, че да позволяват достъп на нотариусите до тези регистърни системи не само за да видят данните в тях, но и за да им позволят да извършат прехвърляне на недвижимо имущество, да учредят ипотека и да заличат мигновено ипотека чрез директен достъп до база данни на регистрите. Англия също модернизира нейните имотни регистърни системи, но също се бори и с големия брой грешно въведени данни в тях.

Изглежда съществува малка причина за насърчаване уеднаквяването на нормите, обичаите и разходите по съставяне на документи за прехвърляне на недвижимо имущество в ЕС. Недвижимото имущество е местна материя. Различията в разходите и обичаите в ЕС не са толкова от значение, колкото съществуването на някакъв риск, който да попречи на развитието на отношенията с недвижимо имущество или търговията сред държавите членки.

Ако едни бяха за започване „от чиста плоча, от чист лист“ и за съставяне на ред за извършване на сделки с недвижимо имущество, то моделът на единствения неутрален специалист да обслужи правните аспекти на сделката и завършването на прехвърлянето на правото на собственост чрез пряк достъп до публичния регистър изглежда предлага убедителни предимства в условията на разходите, бързината и систематичната цялостност над моделите за сътрудничество и поддържане на страните от лицата, съставлящи документа за прехвърляне на недвижим имот или напълно нерегулирани модели. Всички модели изискват някакво регулиране. Действието на модела ще зависи в широка част от качеството на правните норми.“

VII. Последователност в българската позиция

Във връзка със заведени дела срещу Репу-

блика Франция и Федерална република Германия относно изискването за гражданство за достъп до професията нотариус, на свое заседание на 7 август 2008 г. Министерският съвет взе следното решение:

1. Одобри доклада на министъра на правосъдието и приложената към него позиция на българската страна за встъпване по дело С-50/08 на Европейската комисия срещу Република Франция.
2. Одобри доклада на министъра на правосъдието и приложената към него позиция на българската страна за встъпване по дело С-54/08 на Европейската комисия срещу Федерална република Германия.
3. Даде съгласие Република България да встъпи по дело С-50/08 на Европейската комисия срещу Република Франция и по дело С-54/08 на Европейската комисия срещу Федерална република Германия.

Изходът на това дело ще бъде правното основание на Европейската комисия да поиска от всяка отделна страна – членка на Европейския съюз, да премахне регулациите в професиите, свързани с упражняване на публична власт, каквато е професията на нотариуса.

Аргументи

В рамките на Римския договор, чл. 43 (предишен чл. 52) предвижда гражданите на Европейския съюз да се ползват със свободата на установяване на територията на съюза. Колкото до чл. 49 (предишен чл. 59), същият забранява всякакви ограничения на свободното предлагане на услуги вътре в ЕС.

Съществува и чл. 45, неразделна част от първичното право, който остава непроменен в следващите договори (предишен чл. 55), който **постановява упражняването на дейности, които са свързани с прерогативи на публичната власт, като специфични компетенции или правомощия, делегирани от държавата.**

Чл. 45, ал. 1 постановява дерогиране на тези два члена в смисъл гдейности, които участват в упражняването на публичната власт в заинтересованата държава членка, се изключват от прилагането на чл. 43 и 49“.

Обратно на аргументите на Европейската

комисия, държавите членки са в правото си да смятат, че не са нарушили чл. 43 и 45 на ЕС:

- като се има предвид, че нотариалната дейност се упражнява изключително в съответствие с прилагането на чл. 43,

- защото нотариалната дейност е в полето на действие на чл. 45 и следователно те са в правото си:

- да изискват условието за наличие на национално гражданство за нотариусите;

- да не прилагат директивата „съответствие на дипломите“.

Нотариалната дейност произтича изцяло от упражняването на публичната власт

Необходимо е да се изтъкне, че **нотариусът играе изключително публична роля, а не че има само „частичен публичен“ характер, както претендира Европейската комисия.**

Прилагането на чл. 45 ЕС може да се приложи за цяла една професия според Европейския съд

В едно решение, наречено „Reyners“ от 1974 г. (Дело C-2/74 – Jean Reyners срещу белгийската държава от 21 юни 1974 г.), прилагането на чл. 45 ЕС за цяла една професия е допустимо, ако същността на тази професия представлява пряко специфично участие в упражняването на публична власт.

Такъв е случаят на нотариуса. Същността на неговата дейност се състои в изготвянето на автентични документи от името и за държавата.

Признаване „публичната“ роля на нотариуса и „обичайното“ упражняване на прерогативите на публичната власт

Противно на твърденията на комисията, **„правомощията в нотариалната сфера и гражданското състояние“ ... „представляват участие в упражняването на публична власт с цел да се защитят основните интереси на държавата“.**

Това признание потвърждава de facto и de jure цялостното прилагане на чл. 45 за нотариалната дейност.

Организацията на правосъдието принадлежи на държавите членки: принцип на суверенитета

Всяка държава членка е свободна да създаде чрез суверенен акт определени функции и да натовари отново със суверенен акт определе-

ни лица с тези функции така, че да им разреши да упражняват точно определени задачи, които принадлежат на държавата.

Европейското право не се противопоставя на това държавата да делегира някои публични дейности на специалисти по свой избор.

„Същността“ на чл. 45 от Договора за ЕС: оценката на ограниченията на обществените принципи трябва да се направи от всяка държава членка

Комисията всъщност е признала най-общо, че **чл. 45 служи за определяне на граници на компетенциите между Европейския съюз и държавите членки. Това означава, че благодарение на тази разпоредба, държавите членки са си запазили компетенциите за вътрешна организация на дейностите, които включват упражняването на публична власт.**

Достижения на общественото право

Комисията признава публичната роля на нотариуса чрез важни текстове на общественото право

Резолюцията Marino: от 1994 г., Европейският парламент е декларира в своята резолюция Марино по отношение положението и организацията на нотариата в 12 държави членки на Общността, че „съществуването на частично делегиране на правомощия на държавата като неразделен елемент от упражняването на професията на нотариуса, е да създаде по отношение на последната прилагане на чл. 55 (настоящ чл. 45) от Договора на ЕС“ (Резолюция A3-0422/93, JOCE C 44 du 14.02.1994, p.37).

Директива Адвокати

Електронна търговия: Директива 2000/31/CE за електронната търговия (JOCE L 178 du 17/07/2000).

Дружествено право: Регламент 2157/2001/CE, свързан със статута на Европейското дружество.

Нотариалните услуги, изключени от GATS: Така в приложението на доклада „Професионални услуги“ (COM(2005)0405 от 5 септември 2005 г.), заб. 33 във връзка с т.71, латинският нотариат се характеризира с това, че неговите служители са носители на „публична власт“ и изпълняват „квазисъдебни функции“.

Професионални квалификации: т. 41 от

мотивите към директива 2005/36/СЕ, свързана с признаването на професионална квалификация, казва ясно: „Настоящата директива не предрешава прилагането на чл. 39, пар. 4 и чл. 45 от Договора, **именно що се отнася до нотариусите**“.

Проект за директива „Услуги“: Дерогирането е формулирано точно в чл. 2, пар. 2 на Директива 2006/123/СЕ на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2006 г. относно услугите на вътрешния пазар (Официален вестник, Journal Officiel № L 376 от 27/12/2006, с. 0036-0068), а именно: „**Настоящата директива не се прилага за следните дейности: а) услугите, предоставени от нотариусите и съдебните изпълнители, назначени от държавните власти.**“ Чл.17, пар. 12 предвижда допълнително изключение от свободното предоставяне на услуги „**за сделките, за които законът изисква намесата на нотариус**“.

VIII. Перспективи на нотариалната професия

Нотариалната камара на Република България отчита, че дейността на нотариуса трябва да се развива и модернизира, за да отговори на предизвикателствата на времето, потребностите на икономическия живот и интересите на всеки отделен гражданин. Камарата е готова технически с изготвянето на общ за всички нотариуси в страната електронен регистър на пълномощните, касаещи разпореждане с недвижими имоти и завещания, като в този регистър впоследствие може да се включат и други удостоверения.

Нотариалната камара съвместно с Главна прокуратура на Република България изработи концепция за комплексни законодателни промени относно защитата правото на собственост. Тези промени ще възпрепятстват не само измамите с недвижими имоти, но и част от гражданскоправните спорове. Нотариалната камара осъзнава една от своите важни функции по създаване и архивиране на доказателства, с които да захранва евентуалните впоследствие съдебни процеси. На проведената на 31 октомври 2008 г. Национална конференция „Имотни измами – проблеми и противодействие“, по-голяма част от предложенията на Съюза на юристите в България извън тези в Наказателния кодекс, бяха пред-

ложени от Нотариалната камара и възпроизвеждат концепцията, разработена заедно с Главна прокуратура.

Дело на камарата са следните идеи от декларацията на Съюза на юристите в България:

- Издаването и архивирането на официални документи, съотнесими към разпоредителните сделки с недвижими имоти и др., а именно пълномощни, скици и удостоверения за наследници и др.;

- създаване на единен национален регистър за вписване и оттегляне на пълномощни с цел превенция на имотните измами;

- осъвременяване на правната уредба на обстоятелствените проверки;

- приемане на концептуална правна рамка за създаване на Депозитна каса, гарантираща достоверността на плащанията по сделки с недвижими имоти;

- осигуряване на контролиран и разрешителен достъп до регистрите на Службата по вписванията;

- промени в Закона за кадастъра и имотния регистър с оглед защита на правната сигурност;

- общо решение за задължителен, контролиран и разрешителен дистанционен достъп на нотариусите до:

- книгите и регистрите на Службата по вписванията;
- ЕСГРАОН.

Бихме искали да приключим нашето становище с едно сполучливо прозрение на ЦЕПП относно що е това ефективност на пазара с недвижими имоти и в какво се изразява благополучието на потребителите – спестените разходи от нотариалните удостоверения или разходите и нерви *per consequens* на съдебния процес:

„...Нотариалният акт, който той подписва, е не само **най-важната финансова инвестиция на неговия живот, но също и акт, чрез който той очаква да прекара спокоен семеен живот. Дори само поради тази причина този акт трябва да бъде защитен от най-силните гаранции, а те струват пари.**“

*Димитър Танев
председател на Съвета на нотариусите
на Нотариалната камара*

БЪЛГАРСКО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

ИНДИВИДУАЛИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Доц. д-р Методи Марков

1. Проблемът

1.1. Необходимост от индивидуализация

Правото на собственост и ограничените вещни права са права върху индивидуално определени обекти.

Властта на титуляра е по отношение на определена вещ, а абсолютният характер на вещното право съдържа възможността да се изисква от всички останали лица да се въздържат от въздействия, които биха попречили на упражняването на вещното право по отношение на определена вещ.

Ето защо идентифицирането на обекта на правото на собственост е важен елемент от легитимацията на неговия титуляр. Това изискване има особено значение по отношение на недвижимите имоти, сигурността на оборота с които е обезпечена чрез засилените изисквания за форма на сделките и чрез системата за вписвания в регистър.

Разглежданият проблем има два първоизточника: 1) първият е от значение при поземлените имоти, чиято обособеност е до голяма степен условна (поради единството на земната повърхност); 2) вторият е с по-общо значение и се свързва с многообразието на индивидуализиращи признаци, които могат да бъдат използвани при индивидуализацията на даден имот.

В законодателството не съществуват общо установени изисквания за начина, по който следва да бъде индивидуализиран определен имот като обект на сделка. От друга страна, налице са два успоредно действащи режима на вписване, които съдържат известни разлики по въпроса как трябва да бъде описан имотът:

– според чл. 74, ал. 1 ЗКИР до обнародването на заповеди за обявяване въвеждането на имотен регистър в отделните съдебни райони вписванията се извършват по досегашния ред, т.е. съгласно Правилника за вписванията;

– в чл. 6, б. „в“ ПВ пък е предвидено, че когато недвижимият имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, неговото описание се

извършва съобразно данните по чл. 60, т. 1–7 ЗКИР (съдържанието на част „А“ от имотните партии по имотния регистър). В тези случаи към акта се прилага скица-копие от кадастралната карта.

При действието на тези два вида правила относно описанието (индивидуализацията) на недвижимите имоти се налага тяхното съпоставително разглеждане. То е необходимо и в исторически план поради настъпилите неколкостепенни промени в правилата относно вписванията по този въпрос, в резултат на което при легитимацията на преводателите се срещат разнообразни начини за описване на имотите, предмет на сделки.

1.2. Приложно поле на правилата

Тези правила се отнасят до всички подлежащи на вписване актове. Извън случаите на прехвърляне или учредяване на вещни права могат да се посочат и още няколко категории, подлежащи на вписване частноправни актове: 1) за отказ от вещни права върху недвижим имот; 2) с които се учредяват вещни тежести (ипотеки); 3) договори за делба; 4) актове, които имат само облигационно действие – например предварителни договори, договори за наем, за спогодба и др.

Остава открит въпросът за договорите, с които се прехвърля наследство или предприятие, включително и за залог на предприятие, в което е включено право на собственост върху недвижим имот. Сходен проблем е налице и при вписването на обявените завещания. Обект на тези сделки са съвкупности, поради което по общо правило в съдържанието им липсва описание на конкретни елементи от съвкупността. За нуждите на вписването следва да се предвиди, че ще е необходимо в тези актове също да бъдат описани недвижимите имоти, които са включени в съответната съвкупност.

2. Съвкупност от индивидуализиращи данни

Правилата за описание на недвижимите имоти по двата успоредно действащи режима в момента показват както сходства, така и различия. Това е предпоставка за известно обръкване в практиката и застъпването на противоречиви становища.

Данните относно определен недвижим имот,

които са били достатъчни за неговата индивидуализация при действието на ЗПИ (отм.) и приетия въз основа на него Правилник за вписванията, са били: естеството на имота, общината, где то се намира, и най-малко три от границите му (чл. 34 ЗПИ).

В тази връзка в литературата ни е останало трайно разбирането, че обособеността на недвижими имоти се постига чрез техните граници.¹ Това разбиране е било възприето и в съдебната практика.²

2.1. Индивидуализация на имотите според ПВ

При действието на Правилника за вписванията³ до изменението му през 2004 г.⁴ в чл. 6, б. „в“ се казваше най-общо, че в акта, подлежащ на вписване, трябва да се съдържа означението на имота. При тази празнота в практиката се приемаше⁵, че следва да се прилага по аналогия разпоредбата на чл. 27, б. „в“ ПВ относно вписването на ипотеки, която бе твърде сходна с тази на отменения ЗПИ и изискваше посочването на естеството, местността, общината и най-малко три от границите на имота.⁶

Подобно изискване се съдържаеше и в чл. 484 от отменения ГПК – при описанието на имот, за който се съставя констативен нотариален акт, е необходимо да се посочат границите и местонахождението му. Правилото е възпроизведено без промяна в чл. 588, ал. 1, т. 3 от новия ГПК. От друга страна, в чл. 476 от отменения ГПК не е съществувало подобно изискване към съдържанието на нотариалните актове за сделки с недвижими имоти. Новият ГПК също не урежда изрично този въпрос.

Разпоредбата на чл. 6, б. „в“ ПВ в редакцията ѝ

¹ Вж. Венедиков, П. *Ново вещно право*, 1995, с. 18. В литературата дори се стига до извеждането на границите като общ признак на обособеността на вещите – вж. Стоянов, В. *Вещно право*, 2004, с. 16. Това не ми се струва съвсем подходящо с оглед движимите вещи, които нямат граници, а очертания в пространството.

² Вж. р. № 686/1969 г., III в.о.

³ ДВ, бр. 101/1951 г., посл. изменение ДВ, бр. 22/2008 г.

⁴ ДВ, бр. 69/2004 г.

⁵ Вж. Омарбалиев, Хр. *Ръководство по нотариални действия във връзка със собствеността*, 1992, с. 107. Аргументацията за прилагането по аналогия вж. у Тенева, Л. *Практически аспекти на вписванията*, 2004, с. 23.

⁶ По същия начин се извеждаше и описанието на имота, върху който се налага възбрана – чл. 24, б. „а“ ПВ.

от 2004 г. представлява първото в съвременното ни законодателство правило с общ характер, което изброява данните, необходими за пълно описание на имотите, които се отнасят до: естеството (вида) на имота, трайното му предназначение, местността, общината и границите. Със същото изменение на правилника в текстовете относно вписването на възбрани и ипотеки се въведе изискване за посочване на всички граници (а не само на три, както бе преди това).

Със следващата промяна в текста на чл. 6, б. „в“ ПВ,⁷ която доведе до съвременната му редакция, се уточни, че индивидуализиращите обстоятелства, чрез които един имот трябва да бъде описан, се отнасят до:

- вида на имота;
- местонахождението;
- номера на имота;
- площта и/или застроената площ;
- границите.

2.2. Данни за имота, включени в съдържанието на имотната партида по чл. 60 ЗКИР

Съгласно чл. 60 ЗКИР в част „А“ на партидата, която съдържа описание на недвижимия имот, се вписват:

- идентификаторът;
- видът на имота;
- адресът;
- границите на поземления имот;
- площта в квадратни метри или в декари;
- предназначението на имота;
- етажността на сградата.

Поредността, в която трябва да се посочват тези белези на имота, обект на сделка или на права, не е задължително тази, която е използвал законодателят. Важното е данните да се съдържат в акта, подлежащ на вписване.

3. Граници на имотите

Доколкото с посочването на границите (съседите) даден недвижим имот се обособява (отграничава) от другите (от съседните), този индивидуализиращ признак винаги се е ползвал с особено значение в сравнение с останалите. Затова ще го разгледаме на първо място.

3.1. Начини на определяне на границите при вписване на актове по ПВ

В ПВ не се съдържат по-подробни правила относно начина на посочване на границите на недвижимите имоти в актовете, подлежащи на

⁷ ДВ, бр. 67/2005 г.

вписване. За препоръчване е да се отбелязва и от коя посока на света е всеки от граничещите имоти.

3.1.1. Граници на поземлените имоти

Може би най-често срещаният способ в миналото за означаване на съседните имоти е бил чрез посочването на техните собственици. Този начин е свързан с голяма несигурност, тъй като при прехвърляне на собствеността върху съседен имот записаното в акта се разминава с новото правно положение.

Със създаването на кадастрални и устройствени планове се възприема и нова практика – при поземлените имоти съседните им да се описват с техните номера съобразно действащите към момента планове. За това е необходимо и представянето на скица, удостоверяваща тези обстоятелства. При липса на устройствен план съседните имоти могат да се опишат, като се посочат плано-снимачните им номера съгласно действащия кадастрален план. Когато е налице устройствен план, съседните имоти се посочват чрез техните номера по регулационния (устройствения) план.

С оглед прекия вещен ефект на регулационните планове при действието на ЗТСУ, очертаните с плана граници на парцелите са се приемали за имотни граници. Ако е направена грешка и имотът е описан по подробен градоустройствен план, който не е бил вече в сила към момента на прехвърляне или учредяване на правото, се изказва мнение, че сделката е недействителна. Такъв имот е престанал да съществува в правния мир и предметът на сделката бил правно невъзможен. Може да се поддържа и друга теза – че предметът се е преобразувал в друг съобразно последния влязъл в сила устройствен план и е налице т.нар. реална суброгация. Щом става въпрос за грешка, отношенията могат да се уредят по правилата на унищожаемостта. Ако пък договорът е за продажба, тогава ще намери приложение специалното правило на чл.210 ЗЗД.

Влизането в сила на ЗУТ премахна вещното действие на регулацията, но запази настъпилите последици на приложените регулационни планове, като призна парцелите за урегулирани поземлени имоти. Посочените в плана регулационни линии са станали граници на имотите (чл.14 ЗУТ).

Съгласно §6 от преходните и заключителните разпоредби на ЗУТ заварените (но неприложени) дворищнорегулационни планове можеха да бъдат приложени по досегашния ред в 6-месечен срок от деня на влизането в сила на закона. След изти-

чане на този срок се забрани извършването на сделки за разпореждане с дворищнорегулационен парцел, за който не са изплатени дължимите обезщетения за уреждане на сметки по регулация. А с правилото на §8 ЗУТ се прекрати отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове. Това доведе до възстановяване на имотните граници в състоянието, в което са били преди неприложената регулация. В литературата се приема, че индивидуализацията на тази група имоти може да се постигне само след като в издаваните от съответната община скици изрично се вписва има ли придадени части по регулация за съответния имот, останали ли са неуредени регулационни сметки, и ако такива са налице – да бъдат нанасяни както регулационните, така и имотните граници на имота.⁸

За територии с неурегулирани поземлени имоти, както и в случаите на неприложена първа регулация по предходен устройствен план се изработва устройствен план по реда на чл. 16 ЗУТ. След влизането му в сила собствениците на имоти придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти в резултат на сложен фактически състав.⁹ Общината пък придобива собствеността върху отстъпените ѝ части от неурегулираните имоти, необходими за изграждане на обектите на социалната инфраструктура – публична собственост на озеленените площи, обединени в зелена система и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура от датата на влизане в сила на плана.

3.1.2. Граници на самостоятелни обекти в сграда

Те се определят съгласно одобрения инвестиционен (архитектурен) проект в съответствие с настъпилите в него по време на строителството (екзекутивни) промени. Когато сградата е на два или повече етажи, необходимо е посочването на етажа, на който е разположен обектът. При това положение е достатъчно границите да се определят чрез съседните обекти и общи части, намиращи се на същия етаж, като е излишно да се описват и

⁸ Вж. Христова, М. *Индивидуализация на недвижимите имоти, за които не е налице влязъл в сила подробен устройствен план по ЗУТ, Собственост и право, 2003, кн.7. Авторът основателно отхвърля становището, че собствениците могат да искат изменение на подробния устройствен план, който да съответства на границите, в които се простира правото им на собственост – този план губи силата си.*

⁹ Петров, Вл. *Устройство на територията, 2004, с. 123.*

съседните обекти, разположени на друг етаж (отгоре и отдолу).

3.2. Определяне на границите при прилагането на ЗКИР – чл. 60 ЗКИР

Границите на поземлени имоти, за които има влязъл в сила кадастрален план, се определят чрез посочване на идентификаторите на съседните поземлени имоти.

Същото важи и за определяне границите на самостоятелните обекти в сграда.

Възниква въпросът за определянето на една от границите на имоти, които се намират на границата на района, за който е одобрена кадастралната карта (доколкото от тази страна съседният имот може би няма идентификатор). В нормалната хипотеза те биха съвпадали със землищните граници. А когато кадастрална карта и кадастрален регистър е създаден за отделен имот или за група имоти по реда на чл. 35а и следващите от ЗКИР, вписването на акта се извършва по правилата на ПВ и чл. 60 ЗКИР не намира приложение.

3.3. Определяне на границите на поземлените имоти в кадастъра

Друга е основата при определянето на границите на поземлените имоти в кадастралната карта поради необходимостта от представянето им в графичен вид. Според чл. 27, ал. 1, т. 1 ЗКИР те се определят с геодезическите координати на определящите ги точки.

Координатите на подробните точки, определящи границите на поземлените имоти се определят, както следва (според чл. 43, ал. 1 ЗКИР, чл. 14 и 15 от Наредба № 3/2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри¹⁰):

- основно чрез геодезически, фотограметрични и други измервания;
- извличат се от цифровите или графичните планове или карти.¹¹

Приоритетното значение на информацията, придобита чрез заснемане на място, може да бъде

източник на множество спорове за съответствието на означените граници с правата на собственост. Очевидно се изхожда от презумпцията, че съществуващите означения на терена са правилно поставени. Когато се твърди, че отразеното в кадастъра е погрешно и не съответства на правата на собственост върху съседните имоти, следва да се приложи чл. 53, ал. 2 ЗКИР и спорът да се разгледа от съда.¹²

4. Вид и предназначение на имота

4.1. Видове имот

Съгласно действащата легална класификация (чл. 23 ЗКИР) към датата на приемането на тази редакция на чл. 6, б. „в“ ПВ недвижимите имоти са три вида: поземлен имот, сграда (включително изградена в груб строеж) и самостоятелен обект в сграда.

Очевидно това разбиране се има предвид по смисъла на чл. 60 ЗКИР, доколкото е дадено изрично уточнение в този смисъл.

Когато в поземления имот съществува сграда, се поставя въпросът за действието на сделката с предмет земя, когато сградата не е посочена в акта. Подобно е положението, когато в имота са съществували незаконни строежи, които е нямало как да бъдат посочени в ипотечния акт, но впоследствие са били узаконени.¹³ Според съдебната практика, ако при продажба на недвижим имот в нотариалния акт продавачът изрично не си запазва правото на част от имота, купувачът придобива правото на собственост на целия имот – както на мястото, така и на построените в него сгради.¹⁴ Запазването на право на собственост върху сградата, отделно от земята, трябва да бъде изрично посочено в отчуждителния акт, за да бъде оборена презумпцията, че собственикът на земята е собственик и на сградата върху нея.

4.2. Предназначение

Предназначението на недвижимите имоти обаче също е основание за разграничаването им на раз-

¹⁰ ДВ, бр. 41/2005 г.

¹¹ Те могат да бъдат: 1) кадастралните планове, одобрени по реда на отменения ЗЕКНРБ или отменения ЗТСУ, на § 40 от преходните и заключителните разпоредби на ЗИДЗКИР (ДВ, бр. 36/2004 г.), и от карти, създадени по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ; 2) регулационните планове, одобрени по реда на отменения ЗТСУ – за имотите с приложена регулация, границите на които не са материализирани; 3) карти, планове и друга документация, предоставени по реда на чл. 36 от областни и общински администрации, ведомства, юридически лица и др.

¹² Вж. Димитрова, Св. Как се определят границите между недвижими имоти, Собственост и право, 2008, кн. 7.

¹³ Разбира се, ако съществуващите постройки са били притежание на трето лице, в никакъв случай не би могло да се мисли за действие на сделката спрямо тях. Също така, ако става въпрос за второстепенни постройки, спрямо тях действието на сделката зависи от това, дали тя обхваща главната сграда, по отношение на която те имат обслужващ характер.

¹⁴ Вж. р. № 271/1969 г., I г.о. и цитираното там р. № 659/1966, I г.о.

лични видове. Затова по смисъла на ПВ трябва да се посочи и квалификацията по този признак. Съгласно чл. 60 ЗКИР предназначението на имота е самостоятелно обстоятелство, вписвано в партидата на имота.

Трайното предназначение на даден имот се определя в подробния устройствен план и е в зависимост от основното предназначение на територията, в която се намира. В чл. 8 ЗУТ се съдържа неизчерпателно изброяване на видовете имоти, представени по този признак.¹⁵ В територии без устройствени планове предназначението на поземлените имоти до влизането в сила на плановете се определя от фактическото им използване. В Приложение 2 към Наредба № 3/2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри се съдържа Класификатор за начина на трайно ползване на поземлените имоти.

5. Местонахождение (адрес)

Различия между двата сравнявани режима не съществуват. За предпочитане е използването на по-общия термин местонахождение, с който си служи ПВ, доколкото имотите извън урбанизира-

¹⁵ В урбанизирани територии (и отделни поземлени имоти извън тях) предназначението може да бъде: 1) за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции; 2) за озеленени площи и озеленени връзки между тях и териториите за природозащита; 3) за декоративни водни системи (каскади, плвателни канали и др.); 4) за движение и транспорт, включително за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания; 5) за техническа инфраструктура; 6) за специални обекти и др.

В земеделски територии: 1) за обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и 2) необработваеми земи (паша, скатове, дърета, оврази и други).

В горски територии: 1) за гори (дървопроизводителни гори, защитни гори, рекреационни гори и др.) и 2) горски земи (поляни, земи, заети от храсти, скали и др.).

В защитени територии: 1) за природозащита (природни резервати, национални паркове, природни забележителности, поддържани резервати, природни паркове, защитени местности, плажове, дюни, водоизточници със санитарно-охранителните им зони, водни площи, влажни зони, защитени крайбрежни ивици) и 2) за опазване на обектите на културно-историческото наследство (археологически резервати, отделни квартали или поземлени имоти в населени места с културно-историческо, етнографско или архитектурно значение).

В нарушени територии – за възстановяване и рекултивация.

ните територии нямат административни адреси.

Местонахождението на имота (чл. 6, б. „в“ ПВ) се определя чрез следните признаци: община, населено място, адрес (за имотите в границите на населени места), местност (за имотите, намиращи се извън урбанизирани територии).

По смисъла на §1, т. 10 ЗКИР адресът на недвижим имот е описанието на неговото местонахождение. То се състои задължително от името на областта, общината и населеното място или селищното образувание. Адресът включва наименование на улица, съответно площад или булевард, жилищен комплекс, квартал, номер. За самостоятелни обекти в сграда се посочват при необходимост още вход и етаж, номер на обекта (ако има такава номерация).

За недвижими имоти в земеделски земи, гори и земи от горския фонд се посочва наименование на местността.

6. Площ и етажност

Площта се посочва в декари или в квадратни метри.

При разлика в данните за площта по акт за собственост, с който се легитимира прехвърлителят, и тези по скицата на поземления имот трябва да се провери дали тя се дължи на регулационни промени и дали регулацията е била приложена.

Когато предмет на акта е цяла сграда, посочва се цялата застроена площ. Като самостоятелен идентифициращ белег в чл. 60 ЗКИР е посочена и етажността на сградата.

Не е необходимо изброяване на помещенията, от които се състои определен застроен обект, но в практиката обикновено се включват и тези данни в актовете, подлежащи на вписване.¹⁶

7. Номер на имота или идентификатор

7.1. По режима на ПВ

Поземлените имоти имат номерация, която се основава на различни планове и карти. Когато

¹⁶ Не може да се подкрепи изразеното от ВКС в Определение № 536/23.10.2000 г., IV в.о. (цитирано по Изчева, В. Нотариалното производство в светлината на новата съдебна практика, 2008, с. 808) – че индивидуализацията на имота изисква конкретно описание на помещенията, от които той се състои. Когато договорът за наем (каквото е бил конкретният случай) се отнася до отделни помещения, такова описание е необходимо, но при липса на такова описание остава да се приеме, че договорът се отнася до целия обект.

имотът е урегулиран, задължително се посочва номерът му по устройствения план. При липса на влязъл в сила устройствен план се посочва планос-
нимачният номер.

Сградите не се отличават с номера, освен ако в поземления имот са изградени две или повече сгради, които са номерирани (това обикновено е част от адреса). Ако съществува номерация на обособените обекти в сградата, те също могат да се разглеждат като част от адреса на имота.

7.2. По режима на ЗКИР

В чл. 60 ЗКИР е посочено, че актът трябва да съдържа идентификатор на имота. Идентификаторът се дава от Службата по геодезия, картография и кадастър и се вписва в кадастралния регистър на идентификаторите и техните промени. Той е уникален номер, чрез който недвижимият имот се посочва еднозначно за територията на страната.

8. Липса на някои от индивидуализиращите белези в акта

Наличието на няколко индивидуализиращи белези, чрез които трябва да бъде описан определен недвижим имот, е основание да се постави въпросът как се отразява върху действителността на акта (сделката) липсата на някои от тях.

В чл. 32а ПВ е налице една широка формулировка на компетентността на съдията по вписванията да проверява съответствието на представения за вписване акт с изискванията на закона. Дори да се възприеме едно максимално стеснително тълкуване на разпоредбата, не може да има съмнение по въпроса дали съдията по вписвания-

та трябва да провери изпълнението на специалните изисквания на закона относно подлежащите на вписване актове, в това число и тези относно описанието на имота съгласно чл. 6, б. „в“ ПВ, респективно по чл. 60 ЗКИР. Ако описанието не е пълно, съдията по вписванията трябва да се произнесе с определение за отказ.

Невписването обаче не е пречка актът да породи своето действие, когато вписването няма конститутивно значение (както е например при ипотеките). Пречката за извършване на вписване трябва да бъде отстранена по реда на поправката (допълването) на акта.

Все пак трябва да се отбележи, че актът би бил действителен само ако съдържа достатъчно данни за индивидуализация на имота. В противен случай предметът на договора би бил невъзможен, което е основание за неговата нищожност (чл. 26, ал. 2 ЗЗД). Вписването на такъв акт не би довело до неговото саниране.

За имотите, в района на които има влязъл в сила кадастър, идентификаторът на имота може да се счита за достатъчен индивидуализиращ белег с оглед неговата уникалност за страната. За достатъчно може да се счита и посочването само на границите на имота, заедно с неговия вид (като се има предвид и обстоятелството, че такава е била практиката до изменението на ПВ от 2004 г.).

Посочването на вида и предназначението на имота обаче не е достатъчно за индивидуализирането му, дори да са налице и данни относно неговото местонахождение, площта, както и етажността на сградата.

Законът за управление на етажната собственост ще бъде и нейният погребален саван в българското право

Проф. д-р Владимир Петров

Едва ли има институт в българското право, който да е бил обект на толкова настойчиви опити за преуреждане като етажната собственост. И странното е, че етажната собственост, създадена като една изключително полезна и отлично балансирана юридическа конструкция за съчетаване на многобройни интереси на различни притежатели на етажи или части от етажи, хармонизираща по един изключително демократичен и ефективен начин многообразните типове на живот и поведение на обитателите в многоетажна сграда, изглежда само в нашата страна се преценява като неуспешна и нуждаеща се от нормативно преуреждане. Защото в много страни по света, където съществува етажна собственост и където нейната правна уредба не се различава от тази, която се съдържа в българския закон, тя се радва на изключителна нормативна стабилност и е сред институтите, които не се нуждаят именно поради своята добра уредба от изменение и допълнение с оглед нейното подобряване.

Подходите на вносителите на законопроектите се сменят, заедно със смяната на наименованията на самите законопроекти. Последният законопроект беше наименован Закон за жилищните сгради – етажна собственост, и авторите му (в една безогледна за аргументите на правната теория, желанието на обикновените собственици и обитатели на сгради – етажна собственост и от привеждания чуждестранен опит на страните, където тя се прилага) се опитваха да наложат абсурдния модел на етажната собственост като юридическо лице. Сега предлаганият и минал на първо четене в Народното събрание законопроект е назован Закон за управление на етажната собственост и не се е отказал от нито една идея на предходния, включително и от идеята за етажната собственост като юридическо лице. Различните наименования на законопроектите не бива да подвеждат. Техните цели и конкретни нормативни

разрешения са еднакви – да „подобрят“ правната уредба на етажната собственост, като я пригледат към цели, за които тя не е била създадена и не може да обслужва. Правната уредба на етажната собственост не съдържа недостатъци и не се нуждае от подобрение. Тя обаче, по замисъл и по практическа реализация, е непригодна да отговори на нужди, които са странични и вън от правната конструкция на етажната собственост като съчетание между право на собственост на различни физически и юридически лица върху конкретни обекти – жилища, стопански помещения, гаражи, ателиета и др. и съсобственост върху общите части на сградата, подробно, но неизчерпателно посочени в чл. 38, ал. 1 ЗС.

Първоначално, в настойчивите опити да се превърне етажната собственост в юридическо лице, бях склонен да виждам преди всичко създаване на организационна форма за събиране на задълженията на предприятията – монополисти, доставчици на електрическа и топлинна енергия, топла и студена вода, и едва на второ място опит на агресивния, спекулативен български бизнес с недвижими имоти, който в притежаваните от българските граждани, построени по времето на социализма и придобити на ниски цени и изплащане жилища, съзря един изключително перспективен източник на печалби. Още повече, като се държи сметка, че става дума за най-атрактивните имоти в централните части на столицата и големите градове на страната, където търсенето на терени за ново строителство и сгради, които могат да бъдат превърнати в бизнес офиси, луксозни магазини и развлекателни заведения, непрекъснато нараства. Бързо променящите се и различни до неузнаваемост сгради в централните квартали и главни улици на София, Пловдив, Варна, Бургас и много други градове не оставят никакво съмнение в действителните намерения на такива законодателни идеи, колкото и да се благородни мотивите, с които те са завоалирани.

Днес нещата и причините, които трябва да обяснят настойчивата нормотворческа воля да бъде

преуредена материята на етажната собственост, са, струва ми се, с променена поредност и значение. Като главна причина се очертава интересът към имотите в централните части на големите градове, където цената на квадратен метър застроена площ надхвърля границата на фантазията и може да варира между 2000 и 20000 евро на кв. м. Изнесени в пресата данни за цени на офертите на търговски агенции, занимаващи се с продажба на недвижими имоти, свидетелстват за промененото мислене на голяма част от деловия елит на българското общество, което намира тези чудовищно надути цени за нормални. Една съпоставка с цените на недвижимите имоти в най-престижните столици и големи градове по света – например Париж, Лондон, Рим, Берлин, Ню Йорк, Лас Вегас, показва, че цените на някои имоти в София, Варна, Пловдив, в зависимост от класата на квартала, в който се намират и вида на изпълнението на обекта, не само че не отстъпват, но в определени случаи надвишават по стойност имотите в тези прочути световни градове.

Не без значение, сред причините да се търси отреждане на нов правен статус на етажната собственост, е и състоянието на жилищното и сградното строителство. А там, безконтролното строителство на всевъзможни по вид и предназначение сгради превърна много от престижните, луксозни квартали на столицата и големите градове на страната в строителни гета, в които законодателят, за да осигури нормален живот на обитателите и достъп на транспортни средства, предвиди изграждането на пробиви, тунели, надземни и подземни пътища, а в партерните нива на урегулирани поземлени имоти – частна собственост на физически и юридически лица, изграждане и на публични пространства като пешеходни проходи, пасажи и колониади¹.

Очевидно стана, че задъхващите се от презастрояване централни части на големите градове са достигнали пределните възможности, до които могат да се разширяват и обхващат нови обекти. Че се налага преразпределение на собствеността, което не може да стане без тотален натиск върху

дребните собственици, за да бъдат принудени да извадят на пазара и предложат на бизнеса тези атрактивни имоти. Затова законодателството на България, а не прави изключение според мен и Законопроектът за управление на етажната собственост, беше подчинено на една брутална и жестока бизнес диалектика, със сериозна гангстерско-мафиотска оцветеност. Никакви аргументи, черпени от основни начала и принципи на правото, от правила на Конституцията, добрите нрави, справедливостта, не могат да бъдат слушани. Държавата е на имащите, останалите граждани са със затихващи функции. Няма място за никакъв сантимент и християнско милосърдие. Не можеш да плащаш парно, ток, топла и студена вода, непрекъснати ремонти и саниране на сградата – етажна собственост, заплати на управителни органи, застраховане на сградата и отделните обекти в нея – продавай жилището и си търси място в крайните квартали, в малки градове и села, в социални домове за възрастни и болни хора.

И тази диалектика не се интересува качествен ли е законът, който регулира определени обществени отношения, нужни ли са измененията и допълненията, каква е тяхната социална цена? Законът трябва да бъде моделиран, за да върши работа на бизнеса, да не спъва отдавна изродената и алчна частна инициатива да не пречи на апетита за печалба от всякъде и от всичко. Поради това в етажната собственост беше съзряла поредната незащитена и апетитна хапка, върху която може лесно да се посегне. И въпреки че нейната нормативна уредба е сред най-стабилните в българското законодателство, организирано и планомерно, все още завоалирано зад добри, обществено полезни и нужни цели, в материята на етажната собственост се имплантират идеи, противоположани на нейната същност, вредните последици, от които трудно могат да бъдат предвидени.

Многобройни са абсурдните решения, които се предлагат и съществува голяма вероятност да станат действащо право.

Законопроектът за управление на етажната собственост (ЗУЕС) не е съобразен преди всичко с правилата на чл. 10, ал. 1 и 2 от Закона за нормативните актове (ЗНА). Според чл. 10, ал. 1 ЗНА обществени отношения от една и съща област се уреждат с един, а не с няколко нормативни актове от същата степен. Затова логично и напълно в унисон с чл. 10, ал. 1 ЗНА уредбата на етажната собственост в чл. 49 ЗС предвижда нормативна делегация за Министерския съвет, по предложе-

¹На анализа на изменението и допълнението на ЗУТ, в търсенето на изход от огромните автомобилни задръствания и решения за намиране на строителни терени в централните части на големите градове за офис и бизнес нужди, съм се спрял в статията: *Строежите по чл. 187–189 от Закона за устройство на територията*, *Нотариален бюлетин*, 2007, бр. 4, 34–48.

ние на министъра на правосъдието, да уреди в особен правилник правилата за управлението, за поддържането на реда и надзора по използването на сградата в етажна собственост, както и тия за начина на отмяна на решенията на Общото събрание и за реда, по който те се изпълняват.

Предлаганият законопроект за управление на етажната собственост е в нарушение и на чл. 10, ал. 2 ЗНА, според който обществени отношения от област, за която има издаден нормативен акт, се уреждат с неговото изменение и допълнение, а не с отделен акт от същата степен.

Съотношението Закон за собствеността – Правилник за управлението реда и надзора в етажната собственост държи сметка и за друго основно правило в нормотворчеството, което е прогласено в разпоредбата на чл. 3 ЗНА. Съгласно чл. 3, ал. 1 ЗНА законът е нормативен акт, който урежда първично или въз основа на Конституцията обществени отношения, които се поддават на трайна уредба, според предмета или субектите в един или няколко института на правото или в техни подразделения. Проектът за ЗУЕС по същество се състои само от разпоредби, уреждащи обществени отношения, които не се поддават на трайна уредба, обществени отношения, които не са основни, каквото беше допълнителното изискване на ЗНА (ред. ДВ, бр. 27 от 3 април 1973 г.), нито се поддават на пълно уреждане. Поддаващите се на трайна уредба са отношенията, регулирани в чл. 37–49 ЗС, където в българското право въобще е уреден институтът на етажната собственост. За останалите, наречени в чл. 3, ал. 2 ЗНА „другите отношения по тази материя“, законът може да предвиди да се издаде подзаконов акт. По такъв начин законът няма да бъде много обемен и натоварен с правила, които ще обременяват излишно неговата уредба и ще го направят труден и непригоден за служене. Нормите, които регулират неосновни, неподдаващи се на трайни уредба обществени отношения, буквално ще заглушат основните и ще отнемат яснотата и достъпността на работата със закона.

Правилникът за управлението, реда и надзора в етажната собственост (ПУРНЕС) и Правилникът за вписванията (ПВ) са сред най-стабилните подзаконов нормативни актове. ПУРНЕС за повече от петдесетгодишния период на действие (одобрен с Постановление № 1486 на Министерския съвет от 13 декември 1951 г., обн. „Известия“, бр. 101 от 18 декември 1951 г.) е изменян и допълван само осем пъти, като много от измене-

нията отменят други изменения и допълнения в неговата първоначална редакция.

Законосъобразното изменение в ЗС следователно трябваше да възприеме установеното в чл. 49 ЗС разрешение, като продължи делегацията, възложена на Министерския съвет, и било с изменение и допълнение на действащия ПУРНЕС, било с изработване и одобряване на нов правилник, да бъдат осъществени нужните, внимателно преценени с оглед евентуални промени в регулираните отношения, изменения. В съответствие със ЗНА би било и изменение и допълнение в ЗС, който е нормативният акт от същата степен и в който се съдържа уредба на материята на етажната собственост.

В тази светлина несъмнено ясно се очертава и причината за избора на нормативния акт, с който да се осъществят нормативните изменения в материята на етажната собственост. Най-лесно би било, правено е неколkokратно и до сега, Министерският съвет – издателят на ПУРНЕС, да внесе в него необходимите изменения и допълнения, ако те са толкова необходими и важни. С подзаконов акт обаче Министерският съвет не може да прави изменения и допълнения в нормативни актове с ранг на закон, както е Законът за собствеността, а именно в него се съдържа основната уредба на етажната собственост, включително и чл. 49, в който се урежда законовата делегация за Министерския съвет за издаването на ПУРНЕС.

С подзаконов нормативен акт не може да се осъществи и сърцевината на измененията в материята на етажната собственост – да отпадне несеквестрируемостта на жилищата на длъжниците – етажни собственици за задълженията по различните работи и услуги, свързани с ползването на идеалните части от общите части на сградата и тяхното поддържане в добро състояние. В чл. 444 ГПК са посочени вещите, собственост на длъжника, върху които не може да бъде насочено изпълнението:

– т. 5 – земите на длъжника – земеделски стопани: градини и лозя с площ общо до 5 дка или ниви или ливади с площ до 30 дка, и необходимите за воденето на стопанството машини и инвентар, както и торовете, средствата за растителна защита и семето за посев – за една година;

– т. 7 – жилището на длъжника, ако той или никой от членовете на семейството му, с които живее заедно, нямат друго жилище, независимо от това, дали длъжникът живее в него; ако жилището надхвърля жилищните нужди на длъжника и

членовете на семейството му, определени с наредба на Министерския съвет, надвишаващата част от него се продава, ако са налице условията от чл. 39, ал. 2 от Закона за собствеността.

Тези забрани са възпроизведени и от чл. 339, т. „д“ и „ж“ на отменения ГПК. В преходните и заключителни разпоредби на ГПК е предвидено, че не могат да се ползват от разпоредбите на чл. 339, б. „ж“ ГПК (отм.) предприемачите строители за задълженията им, произтичащи от строените от тях постройки, до влизането на този кодекс в сила, както и търговците за задълженията, направени от тях в това им качество.

В чл. 445, ал. 1 ГПК законодателят въвежда изключение от забраната за несеквестируемост, от които не могат да се ползват длъжниците. Забраната за несеквестируемост не се отнася за вещи, върху които е уреден залог или ипотека, когато вискател е заложникът или ипотекарен кредитор. А в ал. 2 на чл. 445 ГПК законодателят изрично е предвидил, че от забраните за несеквестируемост по чл. 444, т. 5 и 7 ГПК не могат да се ползват длъжниците от задължения за издръжка, за вреди от непозволено увреждане и финансови надчети, както и длъжниците за случаи, предвидени със закон.

Веднага става ясна мрачната картина, която се очертава по отношение на етажни собственици – за парични задължения, принудителното изпълнение да бъде насочено срещу техните жилища.

Законопроектът за управление на етажната собственост не може да постигне онова необходимо отграничение от уредбата на материята в ЗС, поради което той дублира или преурежда нормативни разрешения, установени в ЗС. В това отношение авторите на внесения от Министерския съвет законопроект буквално са се чудели как да наситят със смислено нормативно съдържание амбициозния, но абсурден проект за закон. В резултат на тези усилия законопроектът изобилства с привнесени от други нормативни актове правила, звучащи смехотворно права и задължения, безсмислени забрани, които са общоприети като норми на поведение на обществото.

Адресатите на законопроекта ще бъдат удивени да научат за права и задължения, които никога не са подлежали на съмнение, някои от които са отдавна уредени и в закона. Повторното им изрично уреждане очевидно търси пълнеж за този недомислен проект за нормативен акт, без въобще да се мисли, че по този начин се компрометира нормотворческата дейност на сериозен орган като Народното събрание. Допълнително ще отбеле-

жа, че нормите на чл. 4 ЗУЕС биха могли да бъдат приписани на приумици на юридически нешколуван законодател, каквито са значителна част от народните представители. Активно допринесли с предложенията си за „подобряването“ на този неподлежащ на подобряване, изначално увреден законопроект, те са го направили още по-неудържим и калпав.

Не може да не изпитва безсилно негодувание всеки юрист, който познава великолепната структура и перфектно формулирани норми на ЗС, в раздела за етажната собственост, стегнатите, пределно ясни и проверени от половинвековното им приложение норми на ПУРНЕС и вижда как в тази осветена от времето уредба, изработена от надарени и прецизни юристи от поколението на нашите учители в правната наука, небрежно и със суетното чувство да увековечат своето незнание и безплодна мисъл, се надпреварват да правят предложения за „подобряване“ на законопроекта учители, инженери, лекари, икономисти и всякакви други самоопределили се като специалисти в материята депутати, с чиято политическа воля ще бъде приет един сериозно недъгав нормативен акт.

Подобни нормативни актове като проекта за ЗУЕС могат да бъдат обяснени с опити да се нормират за първи път обществени отношения, които в процеса на прилагането им в практиката ще бъдат поправени и прецизирани. Норми като включените в проекта за ЗУЕС, след осемдесетгодишна история от създаването на етажната собственост и нормативното уреждане на материята в законодателството на много държави в Европа и света, след дълъг и качествен собствен нормотворчески опит на българското законодателство и богата съдебна практика по прилагането на ЗС и ПУРНЕС е позорен опит да се върне един свършен законодателен продукт, в етап на инфантилно, ученическо съчинителство, срамното лице на което практиката по прилагането на този нелеп нормативен акт скоро ще покаже, ако бъде приет.

Обективната оценка налага да отбележа, че много от детайлно формулираните в чл. 4 в ЗУЕС разпоредби са резултат на преходни изменения и допълнения в ПУРНЕС, извършени през 2002 г. (ДВ., бр. 87 от 13 септември 2002 г.). И ако те са допуснати в нормативен акт с подзаконов характер, какъвто е ПУРНЕС, по-правилно би било те да бъдат премахнати и от него, вместо да бъдат мултиплицирани в още по-неудържим вид, в нормативен акт с ранг на закон, какъвто е проектът за ЗУЕС.

Тук в началото на тази статия ще посоча някои от нормите недоразумения, а такива са по-голямата част от предложенията за задължения на собствениците на етажи или на части от етажи в ЗУЕС.

Подлежало ли е някога на съмнение в ПУРНЕС, че се е наложило да бъде въздигнато в законова норма задължението на етажните собственици „да не пречат на другите собственици и обитатели да използват общите части от сградата и да не нарушават правото им на самостоятелно ползване на техните обекти“ (чл. 6, ал. 1, т. 1 ЗУЕС); Задължението на собствениците и обитателите „да не причиняват вреди на други обекти и общи части на сградата“ (чл. 6, ал. 1, т. 2 ЗУЕС); Задължението на собствениците и обитателите „да не завземат общи части на сградата в режим на етажна собственост“ (чл. 6, ал. 1, т. 3 ЗУЕС); „да не накърняват добрите нрави“ (чл. 6, ал. 1, т. 7 ЗУЕС); да не извършва в своя самостоятелен обект или част от него дейности или действия, които създават безпокойство за другите собственици и обитатели, по-голямо от обичайното, без съгласието на общото събрание (чл. 6, ал. 1, т. 4 ЗУЕС).

Всички тези задължения съществуват в значително по-стегната форма и правилно формулирани в нормите на чл. 1–3 на ПУРНЕС и веднъж са поели бремето на многобройните изменения и допълнения, привнесени от Закона за устройство на територията (ЗУТ). Затова едва ли сполучливо разрешение е обособяването им в тринадесет точки на чл. 6 ЗУЕС, „допълнително обогатени“ с някои други, не по-малко ненужни. Не е ли ясно например от чл. 41 ЗС, че всеки собственик, съразмерно с дела си в общите части, е задължен да участва в разносните, необходими за поддържането или възстановяването им и в полезните разноски, за извършването на които е взето решение от общото събрание. Затова с какво обогатяват нормативната уредба правилата на чл. 6, ал. 1, т. 9 ЗУЕС, че етажните собственици са длъжни да заплащат разходите за основния, текущия или неотложния ремонт, за реконструкцията, преустройството и обновяването на общите части на сградата, съразмерно с притежаваните идеални части в тях. Още повече, че изброените в текста въздействия върху сградата, в много от посочените случаи означават едно и също и това би трябвало да бъде ясно на авторите на законопроекта. Или задължението в чл. 6, ал. 1, т. 10 ЗУЕС – етажните собственици да заплащат консуматив-

ните разходи за поддържането на общите части. Необходимо ли е при съществуването на чл. 45 ЗЗД, в чл. 6, ал. 1, т. 2 ЗУЕС, изрично да бъде предвидено задължение за собствениците и обитателите да не причиняват вреди на други обекти и общи части на сградата, а в т. 14 на този член задължението да обезщетят вредите, причинени на други обекти в сградата, когато те са резултат от отстраняването на повреди в своя самостоятелен обект или част от него.

Ще припомня само, че задължението да не се вреди другиму е сред предписанията на правото, останали като основни начала от времето на римското право – „Iustitia est constans et perpetua voluntas ius suum tribuendi. Iuris praecepta sunt haec: honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere“ – „Правосъдието е неизменната и постоянна воля да се отдава всекиму неговото право. Предписанията на правото са: живеи почтено, не вреди другиму, отдавай всекиму неговото право“².

Концептуалната неизбистреност на идеите, по какъв начин да бъдат преуредени въпросите с управлението на общите части в сградата – етажна собственост, е причината ЗУЕС да въведе една сложна и изобилстваща с проблеми система от разрешения, относими към изкуствено обособените видове етажна собственост.

Предложението за създаване на нов член 2 – „Особен режим на управление на общите части“, въвежда понятието „жилищен комплекс от затворен тип“, в който управлението на общите части на сградите – етажна собственост, се урежда с писмен договор, с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти. Договорът се вписва в партидата на всеки самостоятелен обект и е „противопоставим на неговите последващи приобретатели“. Неточната редакция на текста желае да изрази въвеждането на обвързаност на последващите приобретатели на обекта, който се намира в този жилищен комплекс от затворен тип, от условията, уговорени между инвеститора и собственика на самостоятелния обект. При този вид етажна собственост вносителят на законопроекта очевидно акцентира върху интереса от въвеждане на обвързаност за последващия приобретател от условията на договора, уговорени от неговия праводател. Така придобивайки обекта от праводателя, той да бъде обвързан с вече уговорените условия, включително

² *Ulpianus libro primo regularum – D. 1.1.10. § 1.*

и от отговорността и санкциите, предвидени за неизпълнение на тези условия. При такава обвързаност последващият приобретател няма да може да нарушава условията, уговорени в договора, които са свързани с плащането на консумативните разноски за ток, парно, вода, гараж, чистачка, поддържането и ремонта на сградата и прилежащите площи. Ако ги нарушава, ще търпи неблагоприятните последици от това си поведение, които са предвидени в договора, сключен между неговия праводател и инвеститора, с които той се е съгласил при придобиването на обекта.

Затвореният тип жилищни комплекси – етажна собственост, наистина разрешава проблемите, свързани с поддържането и възстановяването на общите части на сградата и събирането на необходимите средства за извършването на многобройните дейности, които са обхванати в понятията „поддържане и възстановяване“. В договора, освен тези разходи, могат да бъдат и ще бъдат уговорени разходи за плащане на трудово възнаграждение на лицата от персонала, обслужващ жилищния комплекс от затворен тип – охранители, портиери, градинари, чистачи, техници за поддържане на различните инсталации.

Този вид етажна собственост може да бъде създаден с пестеливо и стегнато изменение и допълнение на ЗС вместо да бъде изработван самостоятелен нов законопроект. А в съответствие със ЗНА много от въпросите, които не могат да бъдат уредени в ЗС, биха могли да намерят уредба в ПУРНЕС.

Предлагайки този режим на управление на общите части в етажната собственост, вносителят обаче не си дава сметка за негативните последици от въвеждането на етажната собственост в комплексите от затворен тип. Задължението, последващият приобретател да встъпи в условията на договора, сключен между инвеститора и първоначалния купувач, ще направи по-трудно продаваемите тези обекти или последващата им продажба ще бъде за сметка на значително намалената продажна цена. Обвързващите клаузи на първоначалния договор са съществено ограничение на правото на собственика на самостоятелна преценка при какви условия да придобие имота и го ангажира с условия, които може да са тежки и неприемливи за него. При съществуващото огромно предлагане на новопостроени жилища и други обекти логично е да се очаква, че евентуален купувач ще предпочете да придобие имот, който не го обвързва и с други, от напред създадени от

предходния собственик условия. Придобиването на обекти в тези жилищни комплекси от затворен тип едва ли ще се радва на голямо търсене от масовия потребител и купувач, който не притежава високи и постоянни доходи, за да поеме и отстоява клаузите на договора. А в договора несъмнено ще съществуват условия, които предвиждат тежка имуществена отговорност, чак до възможност за изнасяне на продан на обекта, за който неговият собственик не е в състояние да поема консумативните и други разноски по поддържането на общите части на сградата.

ЗУЕС предвижда и два вида обикновена етажна собственост, която не се намира в жилищни комплекси от затворен тип.

Единият вид етажна собственост се отнася за управлението на общите части в сгради, в които според формулировката на чл. 3 ЗУЕС „самостоятелните обекти са до три и принадлежат на повече от един собственик“ и се счита от авторите на внесения законопроект като „Изключения“ от „Особения режим на управление на общите части“ по чл. 2 ЗУЕС, в който предвижда правилото за сградите – етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип. За този вид етажна собственост се прилагат разпоредбите на чл. 42, 43 и 44 ЗС.

Другият вид етажна собственост е този, при който в сградата самостоятелните обекти са повече от три и принадлежат на различни собственици. Предложеният законопроект за управление на етажната собственост е насочен за регулиране на отношенията в този вид етажна собственост.

Анализът на текстовете, отнасящи се до тези два вида етажна собственост, може да покаже несъстоятелността на идеите, заложили в ЗУЕС, невъзможността нормативните решения, възприети от законопроекта, да намерят практическа реализация, многобройните проблеми, които ще породят в практиката. Тези идеи, които могат да бъдат формулирани единствено от несъмнени дилетанти в правото, ще унищожат един от най-стабилните и работещи институти в българското вещно право, ще предизвикат нескончаеми спорове и междуседски войни в мирната, цивилизована територия на етажната собственост, ще нанесат непредвидими и неизмерими вреди на българската правна наука и законодателство.

Лесно е казал вносителят на законопроекта и с различни допълнения са приели депутатите на първо четене, че за управлението на общите части на сгради – етажна собственост, в които самостоя-

телните обекти са до три и принадлежат на повече от един собственик, се прилагат разпоредбите на чл. 42, 43 и 44 ЗС. Защо обаче, преди да се съгласят с това правило, което обособява една уродлива и неработеща етажна собственост, не са се опитали да си представят управлението на общите части в светлината на нормите на ЗС, към които препраща чл. 3 ЗУЕС.

Как ще се формира управлението на общите части, съгласно чл. 42 ЗС от трима собственици на самостоятелни обекти в етажна собственост до три обекта, по смисъла на чл. 3 ЗУЕС, когато нормата на ЗС предвижда това управление и надзорът за изпълнение на задълженията на обитателите да се извършва от общо събрание на собствениците и на избрания от него управител или управителен съвет. Оказва се, че общото събрание на тази етажна собственост ще се състои от тримата собственици на самостоятелни обекти в сградата. Измежду тримата собственици ще бъде избран и едноличният управител на етажната собственост или и тримата ще бъдат и общо събрание, и управителен съвет едновременно. Защото, ако управителният орган на етажната собственост не е едноличният управител, колективният орган – управителният съвет – трябва да се състои най-малко от трима етажни собственици, за да може да се образува мнозинство при вземането на решенията, когато двама от собствениците са на противни становища по определен за решаване въпрос.

Как ще се формира кворумът за общото събрание на такава етажна собственост? Чл. 43, ал. 1 ЗС предвижда, че общото събрание взема решение, ако в заседанието участват лично или чрез представители 3/4 от собствениците. Имали ли са идея вносителите, как следва да се изчислят 3/4 от трима души – етажни собственици, за да е налице кворум и общото събрание да взема валидни решения. Ако приемем, че двама души образуват тези 3/4, защото очевидно това мнозинство не може да се образува чрез юридическо разчленяване на третия етажнен собственик (например 3/4 от трима етажни собственици е равно на двама етажни собственици и половина), как ще взема решение общото събрание, когато съгласно чл. 44, ал. 1 ЗС общото събрание взема решение с мнозинство повече от половината от присъстващите собственици. А как ще намери приложение към такова общо събрание нормата на чл. 43, ал. 3 ЗС, в която е предвиден т.нар. спадащ кворум. Ако при първото свикване на общото събрание

не се явят нужното число лица, законът предвижда събранието да се отложи за един час по-късно при същия дневен ред и се счита законно, колкото и лица да се явят. Означава ли това, че след отлагането на общото събрание за един час по-късно то ще бъде законно даже в него да вземе участие само един от етажните собственици.

Оказва се, че това общо събрание винаги трябва да се състои от тримата етажни собственици, за да има кворум и за да може да взема валидни решения.

Допълнителни проблеми в управлението на този вид етажна собственост ще пораждат много въпроси, които днес имат отговор в ПУРНЕС, но ЗУЕС не отнася към етажната собственост, която се състои от не повече от три самостоятелни обекта, принадлежащи на различни собственици. Например, относно свикването на общото събрание и неговото провеждане (чл. 6–7а ПУРНЕС); как се определят и извършват общите разходи за етажната собственост (чл. 8 и 9 ПУРНЕС); кои лица могат да обжалват и искат отмяна на решението на общото събрание (чл. 13–14 ПУРНЕС); ще намерят ли приложение и при това общо събрание нормата на чл. 45 ЗС и чл. 12 ПУРНЕС и много други.

Може би преди вземането на категоричното становище в чл. 3 ЗУЕС, че за управлението на общите части в такава етажна собственост се прилагат разпоредбите на чл. 42, 43 и 44 ЗС, вносителите и авторите на законопроекта трябваше да проверят дали посочените текстове от ЗС могат да се приложат адекватно към такава етажна собственост. И ако посредством един известен в правната теория тълкувателен способ – „редуциране до абсурд“ (*Reductio ad absurdum*) – достигнат до извода, че такава етажна собственост трудно може да съществува и функционира нормално, трябваше да изоставят идеята да я уредят нормативно в ЗУЕС.

Подобен проблем, стоящ пред мъдър и отговорен за качеството на нормотворческата дейност законодател, би трябвало да го разколебае в стремежа му да обезобрази с неуместни изменения един забележително качествен нормативен акт със законов ранг – Закона за собствеността – и да премахне едни не по-малко качествен подзаконов нормативен акт, какъвто е Правилникът за управление реда и надзора в етажната собственост. И всичко това, за да бъде въведен като действащо право законов полуфабрикат, недомислен и концептуално сбъркан, който ще лепне срамно петно

върху правната система и законодателството на България.

Вносителят на законопроекта и неговите автори, мотивирани да продължат в избраната посока, правят опити, за да премахнат някои от очевидните пречки пред конструкцията на етажна собственост с до три обекта, които принадлежат на различни собственици. В §6 от Преходните и заключителните разпоредби на ЗУЕС се предлага изменение в чл. 42 ЗС, в който да бъдат заличени думите „или управителен съвет“, а в чл. 43, ал. 1 ЗС изменение, което да замени думите „три четвърти“ с думата „половината“.

Изменението в чл. 42 ЗС означава, че в етажната собственост до три обекта, които принадлежат на различни собственици, органите за управление се намаляват с един и могат да бъдат колективният – общото събрание и едноличният орган – управител. По този начин предлаганото изменение ще предотврати едно недомислие в етажната собственост от трима собственици на отделни обекти и тримата да участват в управителния съвет и същевременно да оформят другия орган на управление – общото събрание. Ще породи обаче проблеми с избора на този управител, ако няма единодушие между етажните собственици и гласуването на единия от тях е против избора на конкретен етажнен собственик. Защото според чл. 44, ал. 1 общото събрание на етажната собственост взема решение с мнозинство повече от половината от присъстващите собственици. Мнозинство, което при избора на управител, ако единият от тримата етажни собственици е против избора на този управител, ще трябва да се формира с гласа и на самия избран – два на един гласа. А този възможен начин на избор създава напълно реалната опасност, тандемът, който се образува при гласуването на избора за управител, да управлява като мнозинство несменяемо етажната собственост, разменяйки се управителните функции и игнорирайки напълно правата за участие в управлението на третия етажнен собственик. При това положение единственият начин този етажнен собственик да защити своите права по отношение на притежавания от него обект в сградата – етажна собственост, включително и срещу решения на общото събрание, в което двамата етажни собственици също ще бъдат мнозинство, е да търси правата си по съдебен ред. Изводът изглежда несъмнен. В тази малка общност, обединена от управлението и използването на общите части на сградата – етажна собственост, ще бъдат посадени

корените на враждебност и омраза и вместо добросъседски отношения между етажните собственици те ще уреждат въпросите на етажната собственост със съдебни актове.

Другото предлагано изменение в чл. 43, ал. 1 ЗС има за назначение да премахне трудностите при формирането на кворума за свикване и провеждане на общото събрание. Замяната на думите „три четвърти“ с думата „половината“ означава, че кворумът за законосъобразно провеждане на общото събрание е половината от собствениците, т.е. при трима етажни собственици, когато на общото събрание са представени двама от тях.

Едва ли е необходимо да отбелязвам, че общо събрание от двама собственици, а при прилагането на чл. 43, ал. 3 за спадащия кворум – и от един етажнен собственик, както и цялата конструкция за етажна собственост от трима етажни собственици, механически подложена на регулиране от нормите на чл. 42, 43 и 44 ЗС, не е нищо друго освен доказателство за законодателен инат, който както тук, така и в цялата материя на етажната собственост се стреми да разруши самозащитните механизми на етажната собственост, гениално внедрени в устройството и правната същност на института, за да покаже, че юридическото невежество няма граници и може при упорито желание да разруши и най-качествените дела.

За несъстоятелността на конструкцията, която предвижда общото събрание от трима души, е достатъчно да си помислим, ако кворумът за свикването и вземането на решения от такова общо събрание е половината от етажните собственици, т.е. двама етажни собственици, които обаче не могат да вземат решение, защото са на противоположни становища по гласувания от общото събрание въпрос, а третият етажнен собственик или не участва в събранието, или не взема отношение по спорния въпрос.

Още по-неудържими и откъснати от българската реалност са предложенията на авторите на законопроекта по отношение на другия вид етажна собственост – тази с повече от три самостоятелни обекта в сградата, които принадлежат на различни собственици. Законопроектът в чл. 9 установява две форми на управление – общо събрание или сдружение на собствениците. А в чл. 10 за етажна собственост с форма на управление общо събрание определя като органи на управление общо събрание и управителен съвет или управител.

Правомощията на общото събрание обхващат

три категории въпроси:

Първата категория се състои от правомощия, които се съдържат и в сегашната редакция на чл. 4 ПУРНЕС и която изменена и допълнена през 2002 г. (ДВ., бр. 87 от 13 септември 2002 г.) е обхванала и дори надхвърлила нормалните и естествени задължения, които законът може да предопостави на общото събрание, за пълноценно и полезно за общността от собственици и обитатели управление на общите части в етажната собственост и установяване на нормален климат на съжителство между етажните собственици.

Сред тези правомощия в чл. 11 ЗУЕС, съответно чл. 4 ПУРНЕС на общото събрание са:

- приемането на Правилник за вътрешния ред;
- избор на Управителен съвет или управител;
- освобождаване на членовете на Управителния съвет или управителя;
- избиране на Контролен съвет и предсрочното освобождаване на неговите членове;
- определяне на месечните парични вноски за покриване на разходите за управление на общите части;
- приемане на решения за извършване на полезни разходи;
- приемане на план за извършване на годишни ремонти в сградата;
- приемане на годишния бюджет за приходите и разходите;
- приемане на решения за изменение в плана за извършване на ремонти, когато се налагат непредвидени разходи;
- приемане на решение за изваждане от сградата на етажнен собственик по реда на чл. 45 ЗС.

Втората категория са малко на брой необходими правомощия, свързани с управлението на общите части и спазването на вътрешния ред в етажната собственост. Това са правомощията на общото събрание, свързани с:

- поставянето на реклами и технически съоръжения върху сградата (чл. 11, ал. 1, т. 10, б. „д“ ЗУЕС);
- даване на съгласие за отглеждане на животни в етажната собственост (чл. 11, ал. 1, т. 10, б. „а“ ЗУЕС);
- решение за възлагане на дейностите по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице (чл. 11, ал. 1, т. 12 ЗУЕС).

Третата категория са правомощия, които не съответстват на характера на етажната собственост, зависят от личната преценка на всеки от етажните

собственици и в ЗУЕС са обхванати от стремеж за по-голяма, макар и самоцелна пълнота, която да направи значима разликата с правомощията, съдържащи се в чл. 4 ПУРНЕС.

Не може да бъде правомощие на общото събрание неясното по обхват и значение – „обновяване на сградата, което се вписва в публичен регистър“ (чл. 11, т. 10, б. „в“ ЗУЕС). Като строителна дейност това обновяване на сградата несъмнено се включва в правомощията по чл. 11, ал. 1, т. 8, 9 или 10 ЗУЕС. Затова обновяване, което не може да се извърши по решение на общото събрание, трябва да се вземе съгласието на всеки етажнен собственик, защото при него не се касае за възстановяване и ремонт на общи части, за да бъде запазена сградата – етажна собственост, когато интересът на мнозинството етажни собственици трябва да бъде определящ, а за козметични промени, от които сградата не се нуждае, а е свързано с непредвидени разходи от етажните собственици. Но още по-малко може да се обясни ползата и значението на вписването на обновяването в публичен регистър. Този и други регистри, свързани с етажната собственост, бюрократизират излишно уредбата, която в повече от петдесетгодишното си съществуване е показала, че не се нуждае от тях.

Предприемането на действия за надстрояване на общи части също не може да бъде правомощие на общото събрание. Касае се за разпоредителни действия по учредяването на ограничени вещни права и общото събрание може да вземе решение само с изричното съгласие на всички етажни собственици. А правото на ползване освен това е и право с оглед личността (*intuitu personae*) и учредяването му на още по-голямо основание трябва да стане с изричното съгласие на етажните собственици.

Не може да бъде правомощие на общото събрание приемането на решение за получаване на кредити, безвъзмездни помощи и субсидии по чл. 11, ал. 1, т. 12 ЗУЕС. Кредитите и субсидиите подлежат на връщане. Поради това решението на общото събрание не може да замести изричното съгласие на всеки един етажнен собственик, който с личните си средства ще трябва да поеме съответна част от сумата на кредита или субсидията.

Не може да бъде правомощие на общото събрание и решението за опрощаване на финансови задължения по чл. 11, ал. 1, т. 13 ЗУЕС. И тук, за разлика от отсрочването или разсрочването на изпълнението им, предвидено в същата точка, се

касае за наличие на имуществен интерес за всеки от етажните собственици, поради което опрощаването на финансови задължения може да стане само с изричното съгласие на всички етажни собственици.

Характерна особеност на ЗУЕС е стремежът на вносителите и авторите на законопроекта да изопачават установените правила на ЗС и ПУРНЕС в усилията да докажат новост и оригиналност на уредбата в ЗУЕС и го отграничат от съществуващата и непроменена уредба на ЗС и ПУРНЕС. Не би могло да бъде иначе. Ако не бъдат въведени тези изкуствени и от нищо немотивирани различия, които всъщност не са различия по същество, цялата радикална реформа в материята на етажната собственост ще се окаже излишна. Усилията на авторите на законопроекта обаче и в тази насока са се оказали напразни, а знанията и възможностите недостатъчни. Поради това сравнението между ПУРНЕС и претендиращия за новаторски ЗУЕС ще покаже, че като се абстрахираме от редица норми в ЗУЕС, които представляват откровени безсмислици и плод на дилетантски опити в нормотворчеството, ЗУЕС е повторение на важното, същественото регулиране в ПУРНЕС. При всичката му претенциозност, ако ЗУЕС стане действащо право, той ще бъде една лоша и недолялана реплика на стабилния и с качествено формулирани норми ПУРНЕС.

В чл. 12 и 13 ЗУЕС са уредени въпросите по свикването на общото събрание в етажната собственост. Уредбата не съдържа никакво съществено различие от тази, залегнала в чл. 6, 7 и 7а ПУРНЕС. Според чл. 12 ЗУЕС общото събрание се свиква най-малко един път годишно от управителния съвет или управителя от контролния съвет или контролора, както и по писмено искане на собственици на най-малко 20% идеални части от общите части на сградата. В чл. 6, ал. 1 ПУРНЕС общото събрание се свиква от управителя или управителния съвет, но може да се свика и по искане на 1/5 от собствениците или от собствениците или другите обитатели (чл. 6, ал. 2 ПУРНЕС). Следователно разликата между двата текста се свежда до дробното число на собствениците (1/5 от собствениците – ПУРНЕС), съответно най-малко 20% идеални от общите части на сградата – ЗУЕС. Само че 1/5 от собствениците не е равно на 20% от общите части на сградата. И въвеждайки процентното определяне на участието на етажните собственици в общото събрание, авторите на ЗУЕС демонстрират едновременно две неща –

липса на знание по същностните въпроси на етажната собственост и юридическо невежество.

Идеята да се взема решение по гласове на етажните собственици е залегнала в основата на демократичното формиране на етажната собственост като институт и основното начало, залегнало в него – всички етажни собственици да имат участие в решаването на въпросите, свързани с управлението и поддържането на общите части и в решенията, свързани със съвместното обитаване на сградата. Затова, когато в съответствие с ПУРЕС 1/5 от собствениците свиква общото събрание, това означава определен брой етажни собственици, всеки с един глас, и отразява едно достатъчно представително мнозинство от собственици, с права да участват в общото събрание. Когато мнозинството е изразено в проценти – общото събрание се свиква по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20% идеални части от общите части на сградата (чл. 12, ал. 2 ЗУЕС), това мнозинство може да се окаже един етажнен собственик, който притежава няколко обекта в сградата – етажна собственост, като съответните на тези обекти идеални части от общите части на сградата формират тези 20%. Елементарно е да се разбере, че в този случай един собственик ще определя свикването и провеждането на общото събрание и демократичната уредба на управлението на общите части в етажната собственост ще бъде заменена, противно на всякакви основополагащи принципи на етажната собственост, на диктат на малко на брой собственици, с много на брой притежавани отделни обекти и значителен процент на свързаните с тях общи части от сградата, в етажна собственост.

Същото порочно разрешение е възприето и при формирането на кворума за провеждане на общото събрание. Съгласно чл. 15, ал. 1 ЗУЕС общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67% идеални части от общите части на етажната собственост. Логически това означава, че носителите на тези 67% идеални части може да бъде един етажнен собственик, който притежава в сградата етажна собственост обекти, които съответстват на този процент. Питам се, вникнали ли са в тази правна последица авторите на предложението за определяне на представителството в общото събрание в проценти от общите части на сградата. Защото, ако са вникнали, разбрали са до какви незаконни резултати може да доведе това нормативно решение и въпреки това го поддържат. Единственият извод е, че авторите на идеята за

процентно определяне на участие в общото събрание са проводници на нечии нечисти, несъмнено корупционни цели, които законодателят трябва своевременно да пресече. В светлината това нормативно решение излишно става самото общо събрание, защото то може да бъде свикано и да взема решения по искане и с гласуването на един или двама собственици, които притежават нужния процент идеални части от общите части на сградата. Останалите етажни собственици, които общо притежават идеалните части до 100% от общите части на сградата, ще се окажат безправни зрители на едно наложено им общо събрание и ще бъдат принудени да изпълняват решения на това общо събрание, във вземането на които те не са взели абсолютно никакво участие.

Чл. 15, ал. 2 ЗУЕС възприема от ПУРНЕС и правилото за спадащия кворум. Ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум, то се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята законно, колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени. Разумът на това правило може да се намери само ако етажните собственици притежават единични обекти със съответстващите им малки проценти идеални части от общите части на сградата. Защото при наличие на един или двама собственици с много на брой обекти на сградата етажна собственост и съответстващите им идеални части от общите части, присъствието и на един от тези собственици може да бъде достатъчно, за да изпълни изискването на закона за наличие на кворум.

На незапознатия с правния режим на етажната собственост изтъкнатите разлики в определянето на частта на етажния собственик от общите части в сградата в дробни идеални части или в проценти няма да направи впечатление. Такъв етажен собственик допълнително може да бъде заблуден от широко популяризираната и псевдодемократична идея, че в етажната собственост е необходимо да се проведе принципът на справедливостта, а той налага по-голямо участие в управлението на етажната собственост и етажните части да имат онези етажни собственици, които имат повече обекти в сградата и следователно повече общи части.

Не е сигурно дали въвеждането на процентното участие в общите части, съответно в управлението на етажната собственост, ще бъде двигател за активирането на процесите, като стимулират

интереса на онези етажни собственици, които имат по-голям процент в общите части. Такова виждане с нищо не е подкрепено. Едно е сигурно обаче, че ако етажни собственици със значителни процентни квоти от общите части решат да блокират работата на общото събрание в етажната собственост, защото нямат интерес от едни или други решения, инициирани от етажните собственици с малки процентни квоти – това те могат да направят безпроблемно. Било като се противопоставят на свикването или не свикват общото събрание на етажната собственост, било като образуват мнозинство от процента на идеалните части, което гласува против предложеното решение.

Съображения и от по-общ характер обаче трябва да отрезвят законодателя, когато приема тези порочни идеи и ги превръща в действащо право.

§ 5, т. 4 от Преходните и заключителните разпоредби на ЗУЕС измени чл. 49 ЗС. Вместо правилник, както е действащият текст, новата редакция на чл. 49 ЗС предвижда, че редът за управление и контролът по използването на общите части на сградата, както и правата и задълженията на собствениците на етажи или на части от етажи и другите обитатели, се уреждат с отделен закон. Тоест самият, макар и изменен, текст на чл. 49 ЗС определя обсега на нормативната делегация на този отделен закон – ЗУЕС. И този обseg се свежда до реда за управление и контрола по използването на общите части, както и правата и задълженията на етажните собственици. На отделния закон – ЗУЕС, не е делегирано правото да предвиди друг начин на определяне на частта от общите части на всеки етажен собственик от общата сграда. Тези дялове на отделните собственици в общите части е посочено в чл. 40 ЗС, че са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост. По-късни изменения в отделните помещения не се отразяват върху размера на дяловете.

Поради това всеки студент по право знае, че идеалната част от общите части в сградата етажна собственост се изчислява, като в числителя на една дроб се постави стойността на отделното помещение, притежавано от отделния етажен собственик, а в знаменателя – стойността на цялата сграда. Че идеалните части (дяловете) на отделните собственици в общите части винаги са дробно число и че независимо от големината на идеалната част (т.е. от размера на дробното число) от общите части на сградата, те дават право на глас в общото събрание

на етажната собственост. Защото участието и гласуването в общото събрание на етажната собственост се извършва не по дялове, а по гласове. Това е рационалното, заложено от ЗС в управлението на етажната собственост – мнозинството от гласовете да взема решение, като всеки етажнен собственик, независимо от това колко обекта притежава в сградата, има само един глас. Един глас в общото събрание имат съсобствениците, съпрузите, държавата или общините. За да не се стигне до напълно порочното решение, което възприема ЗУЕС, че който има повече обекти и следователно повече идеални части от сградата (системата на процентите), може да обезличи или даже да изключи участието на останалите етажни собственици в управлението на сградата и общите части в нея.

Подходът на ЗУЕС унищожава принципните основи, върху които се основава правният режим на етажната собственост. Въвеждането на процентните квоти ще бъде съпътствано и с недопустим диктат на притежателите на голям брой обекти над собствениците на единични такива, които ще бъдат принуждавани да изпълняват решения на общото събрание, взети с мнозинството при гласуването на малък брой лица с голям процент участие в общите части. Този резултат от нормативната уредба в ЗУЕС е изключително противоположен на институт като етажната собственост и ще има непредвидими негативни последици върху нейното нормално съществуване. Отговорни и загрижени за съдбата на българското законодателство органи и народни представители трябва да спрат това безобразно издевателство над стабилната и качествена уредба на етажната собственост.

Нова уредба, която реализира няколко стари идеи за разрушаване на етажната собственост като институт и въвеждане на необмислени нормативни приумици в полза на монополните предприятия – доставчици на различни услуги, се съдържа в раздел III на ЗУЕС – „Сдружение на собствениците“.

Въпреки острите критики в многобройни кръгли маси и дискусии по медиите и статии в юридическия печат, вносителят на ЗУЕС и неговите автори очевидно не са се вслушали в гласа на юридическия разум, който категорично отхвърля възможността етажната собственост да бъде изградена като юридическо лице.

В чл. 25, ал. 1 ЗУЕС, сдружението на етажните собственици е прогласено за юридическо лице с предмет на дейност – управлението на общите

части в етажната собственост. А в чл. 27 ЗУЕС е посочен редът, по който трябва да се проведе учредителното събрание. Свикването на това събрание може да инициира всеки етажнен собственик, като предложи и проект за споразумение за създаване на сдружението.

Самото учредително събрание се провежда, ако на него присъстват лично или чрез представител всички етажни собственици, и се председателства от собственик, избран с обикновено мнозинство от участващите в събранията.

Учредителното събрание приема с единодушие решенията за учредяване на сдружението, за определяне на неговото наименование, за приемане на споразумението за създаването на сдружението и за определяне на срока за съществуване на сдружението, а решението за избор на управителен съвет (управител) и контролен съвет (контрольор) – с обикновено мнозинство от присъстващите.

Организацията по създаването на сдружението е предложена в ЗУЕС и в друг вариант. Със споразумението за създаване на сдружението се определят въпросите за наименованието на юридическото лице и неговия адрес; правата и задълженията на собствениците при използването и поддържането на общите части на сградата; редът за приемане на решения; съставът, мандатът и организацията на работа на управителния съвет (управителя) и контролния съвет (контрольора); други условия, за които собствениците са се споразумели. Неуредените въпроси в споразумението се уреждат с правилника за вътрешния ред.

Законопроектът възлага на председателя на управителния съвет (управителя) в 14-дневен срок от провеждането на учредителното събрание да внесе в съответната общинска или районна администрация заявлението за вписване на сдружението в публичен регистър. Към заявлението трябва да бъдат приложени:

- списък на собствениците с трите им имена и адреса в етажната собственост;
- копие от протокола на учредителното събрание, заверено от председателя на управителния съвет (управителя);
- копие от приетото споразумение, заверено от председателя на управителния съвет (управителя);
- нотариално заверени образци от подписите на лицата, представляващи сдружението.

Веднага обаче след създаването на тези приемливи норми, които не съдържат никакви видими опасности за интересите на етажните собствени-

ци, идеята за превръщането на етажната собственост в юридическо лице показва своите негативни страни. Оказва се, че участието в сдружението е доброволно, но не напълно. Чл. 30, ал. 1 ЗУЕС предвижда, че при промяна на собствеността върху самостоятелен обект членството в сдружението се прехвърля на новия собственик. На практика тази разпоредба ще се превърне в един находчиво скроен юридически капан. За собственика на самостоятелния обект уговорката на закона може да има отрицателно отражение върху възможността му да отчужди обекта, защото потенциалните приобретатели може да не желаят да придобият заедно с обекта и задължително участие в сдружението, за условията на участие в което те не са давали съгласие и за тях тези условия може да не са приемливи.

Погледнато от друга страна, това ще направи трудно освобождаването на етажния собственик от участие в сдружението или това освобождаване ще бъде последица от прехвърлянето на собствеността върху обекта на неизгодни за него условия.

Другите две основания за освобождаване на етажния собственик от участие в сдружението не са по-малко неясни и с уловки. Собственикът не може да прекрати членството си в сдружението при одобрен проект на етажната собственост за усвояване на средства от Европейския съюз или държавния бюджет за обновяване на сградата или части от нея. Той обаче няма да участва със своето име и лична преценка в кандидатстването за средствата от еврофондовете или държавния бюджет. Вместо всички етажни собственици тази кандидатура ще бъде поддържана от управителния съвет (управителя), които на основание чл. 31, ал. 2 ЗУЕС представляват сдружението в отношенията му с органите на местната власт и други правни субекти. Следователно етажният собственик отново ще бъде обвързан в членството си в сдружението и невъзможността да се освободи от това членство, от решение на други органи и лица и за извършването на обновяване на сградата или части от нея, които той може да не желае и които и след пояснението в § 1, т. 6 от Допълнителните разпоредби на ЗУЕС остават неясни и разбираеми само за авторите и вносителя, но ще ангажират материалните усилия на всички етажни собственици.

Етажният собственик няма да може да прекрати участието си в сдружението и докато не са изтекли гаранционните срокове за извършените строителни и монтажни работи по проекта за усвояване на

средства от Европейския съюз или държавния бюджет или не по-късно от прекратяването им поради непредвидени обстоятелства. От чл. 30, ал. 3 ЗУЕС не става ясно дали самото членство може да се прекрати, без да се съобразяват тези обстоятелства. Защото от систематиката на алинеята то изглежда, че може да се прекрати с подаване на писмена декларация с нотариална заверка на подписа до управителния съвет (управителя), само след като изтекат посочените гаранционни срокове за извършените строително-монтажни работи.

Опасността, която отбелязах по-горе във връзка с процентното определяне на участието на етажните собственици в идеалните части на общите части на сградата – етажна собственост, можем да видим в нейните още по-уродливи проявни форми във връзка с чл. 33 ЗУЕС, който регламентира приемането на решения от общото събрание на сдружението.

Общото събрание приема решение единодушно за приемане на действие за надстрояване и пристрояване, за учредяване право на ползване или право на строеж и за одобряване на промени в споразумението (чл. 33, ал. 2, т. 1 ЗУЕС). Тук процентното определяне на дяловете очевидно е стъписало вносителите, които поне в тази разпоредба са разбрали пакостното действие на тяхното нововъведение в материята на етажната собственост. Осъзнали са, или поне на мен така ми се струва, че процентното гласуване е толкова абсурдно, че е в състояние да унищожи измамливата сграда на тяхната конструкция за етажна собственост.

Веднага обаче в следващата точка 2 на чл. 33, ал. 2 ЗУЕС процентното гласуване е въведено, като в безсмисленото му приложение е потърсено маскировачното действие на препращането към разпоредбата на чл. 45 ЗС. С мнозинство от 75% от представените идеални части в етажната собственост, по реда на чл. 45 ЗС, етажен собственик може да бъде изваден от собствеността си, а той самият не участва в гласуването. С мнозинство от 67% от представените идеални части от общите части на етажната собственост може да се вземе решение за обновяване, за извършване на основен ремонт и прекратяване на сдружението.

Съмнявам се, че това общо събрание може да бъде общо събрание на етажната собственост. Гласуват няколко души етажни собственици, които общо притежават обекти, съответстващи на 75% от представените идеални части от общите части

на сградата и етажният собственик ще бъде изваден от собствеността си, независимо че против изваждането му са били голям брой етажни собственици – т.е. голям брой гласове, които общо формират малък процент идеални части от общите части. Това е положението и при гласуването за обновяване, извършване на основен ремонт и за прекратяване на сдружението. Какво да правят процентите идеални части от 67 до 100%? Ще слушат и ще се подчиняват, а с гласовете си могат да недоволстват срещу това, че двама или трима, а защо не и един етажен собственик, който притежава обектите за тези 67% от идеалните части на сградата, подобно на феодален господар по отношение на васали, ще им нареди какво да правят – дали сградата ще се обновява, дали ще се извършва основен ремонт, а ако му хрумне, може да вземе решение и за прекратяване на сдружението.

Както и да го оценяваме – пълен юридически произвол и издевателство над обикновените етажни собственици с малко обекти и малък процент идеални части от общите части на сградата.

ЗУЕС е изцяло построен върху нереални житейски представи за качествата и възможностите на етажната собственост. В предвидените в чл. 48 и 49 правила са отразени хиперболизираните оценки на законодателите, които сякаш никога не са виждали етажна собственост на практика. Само така може да си обясним опитите да се адаптират към етажната собственост иначе звучащи логично разрешения, свързани с разходи за ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство. Търсене на средства за извършването на тези дейности (чл. 50 ЗУЕС) в поддържания от общото събрание на собствениците фонд „Ремонти и обновяване“, който се оказва, че ще се формира от сигурните и реални вноски на етажните собственици, определени с решение на общото събрание, и неопределените и дълбоко голословни „други източници“.

Празни фрази и нереални оценки стоят в основата и на осигуряването на средства за извършване на неотложен ремонт. Няма средства за такъв ремонт – свиква се незабавно общо събрание, за да приеме решение за набиране на средства за извършването на ремонта. Ако това не стане – уведомява се кметът на общината, който задължава собствениците да осъществят в определен срок ремонта. Ако не бъде извършен този ремонт в

срок от етажните собственици – той се извършва от кмета на общината или района, а за извършените разходи се издава изпълнителен лист в полза на общината и те се събират принудително по реда на ГПК. Пари отново няма, принуда обаче е налице. Веднага следователно се очертава мрачната картина за парични задължения на етажните собственици да бъде насочено принудителното изпълнение срещу техните жилища.

Непочиващи на реалността и измислени без каквато и да било осезаема полза са излишните, обременяващи законопроекта норми на чл. 52, 53, 54 ЗУЕС във връзка с издаването, поддържането и изпълнението на мерките в техническия паспорт на сградата – етажна собственост. Самоцелни норми пожелания, фразеология, наситена с изрази като „упражняване на текущ контрол“, „изпълнение на мерките в техническия паспорт“, „приемане на решения относно предписаните мерки и указания“ и много други. Този административен език, който иска да прикрие липсата на конкретни регулативни правила, не прави добра услуга на законопроекта. Кухите и празни от съдържание езикови конструкции пълнат с разпоребди ЗУЕС, но не могат да прикрият нормотворческата немощ и юридическо безхаберие на авторите на законопроекта, които не може да не си дават сметка, че в изпразнените от смисъл съчетания от думи не може да се търси регулативен ефект.

В ЗЯУЕС не липсва и речник, в който не се отбелязват думи с неясно значение, използвани в закона, а такива, които се съдържат и в други закони. Това е един нормотворчески шаблон, който създава негативен образ на българската нация, защото може да се струва на всеки непредубеден, че тази нация се нуждае от обяснение на думи, които освен че са обикновени, но и елементарни за разбиране.

Една обща оценка може да покаже, че от този законопроект няма нужда. Той е порочно замислен и абсолютно некачествено изпълнен. Въвеждането му в правната система ще нанесе тежки и непоправими вреди на важен и особено полезен институт, какъвто е етажната собственост. Ще бъде основание за многобройни съдебни спорове, съдържа огромни корупционни опасности, които ще го направят непригоден за регулативни функции.

Вписването на права според българското и израелското право. Решението „Ааронов“ и вписванията

Настоящата статия е част от докторската дисертация на израелския адвокат **Даниел Шарфман** „Конкуренцията между вписаните и действителните права върху недвижими имоти“. Адв. Шарфман е докторант в СУ „Климент Охридски“. Дисертацията съпоставя регламентацията и съдебната практика в Израел, Великобритания, Франция, Германия и България. В настоящата статия авторът представя на читателите част от труда, разглеждащ вписването по българското право, като изводите и препоръките се базират на сравнителния правен анализ.

Теория на вписванията е един от съществените елементи на вещноправната наука със сериозно значение върху сигурността на гражданско правния оборот, за защита на едно от фундаменталните права на личността – правото на собственост. Още от римското право, преминавайки през английското прецедентно право, османското право и исторически във всички развити правни системи, вписването на собствеността и сделките с недвижими имоти, налагането на тежести върху тях гарантира публичност и достоверност на данните за собствеността, без които гражданският оборот е невъзможен. Едновременно с това вписването представлява и гаранция от страна на държавата за това, че е налице съответствие между извършеното вписване и подлежащите на вписване актове за съответния имот. Същевременно вписването не е гаранция за действителността на вписания акт, както и за липса на други права, противопоставими на вписването. Всички съществуващи в момента по света правни системи се стремят, от една страна, да подобрят системите на вписване така, че то в максимална степен да отговаря на изискването за пълнота и достъпност и, от друга, за гарантиране на съответствието на вписването с действителното право върху имота.

Настоящата статия има за цел да изследва системите на вписвания в България и Израел, както и проследявайки историята и развитието на проблематиката относно вписванията на права (в частност право на собственост) в Израел, да посочи проблеми, които биха могли да възникнат в тази област, начините за тяхното преодоляване, а също и евентуални промени в законодателството, които биха направили системата на вписванията по-сигурна, по-ефективна и не на последно място по-справедлива.

І. България

С влизането в сила на Закона за нотариусите и нотариалната дейност през 1998 г. и въвеждането на свободния нотариат вписването придоби не само различен смисъл с оглед на институционалността, но провокира и редица проблеми и въпроси, породени от динамиката на законодателството и разнообразието на практиката. По своята същност вписването запази характера си на съдебно охранително производство. Новата фигура на съдията по вписванията и структурирането на Службата по вписванията в сегашния ѝ вид също датира от 1998 г. Изминалото време дава възможност да бъде обобщена практиката и да се отграничат най-важните проблеми и въпроси, които възникват при конкретните казуси. Системата и организацията на вписванията ще придобие различни характеристики при въвеждането на имотния регистър. До влизането в сила на Закона за кадастъра и имотния регистър обаче настоящият труд представлява обобщение на някои практически аспекти на вписванията.

Вписването в България има близо 100-годишна история. До 1996 г. вписването е извършвано служебно от нотариуса. След приемането на Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ДВ, бр. 104 от 6 декември 1996 г.) нотариалните актове за прехвърляне на собственост или за учредяване на вещно право върху такива имоти и удостоверяване на право на собственост върху недвижимите имоти се извършват от нотариуса, а вписванията, отбелязванията и заличаванията относно недвижими имоти се извършват от съдията по вписванията, в чийто район се намира имотът (чл. 466 от ГПК).

Терминът „вписване“ се ползва с две значения. Първо, като нотариално производство, развиващо се

по правилата на ГПК. Второ, като гражданскоправно вписване – в смисъл на държавен акт на компетентен орган по записване на обстоятелства по реда на тяхното извършване или заявление и подкреждането на тези актове в специални книги, за да се даде гласност на извършените действия. В този втори смисъл вписването е юридически факт с гражданскоправно значение. С това съдържание терминът се използва и в чл. 1 от ПВ: „Вписването се състои в даване на гласност на подлежащите на вписване актове по начина, предвиден в този правилник.“

Вписването се определя още като **„нотариално удостоверение, с което се дава гласност на нотариалните прехвърляния на недвижимите имоти и учредяването или прехвърлянето на вещни права върху недвижими имоти.“** Чрез него се дава гласност на вписаните тежести върху определен имот против определено лице (искови молби, ипотеки, възбрани). Целта на вписването е да се даде гласност на подлежащите на вписване актове, а по този начин да се даде и защита на приобретателя. Вписването прави придобивния акт противопоставим на трети лица. Извършеното вписване няма обратно действие. Ако се впише един акт за прехвърляне на собствеността, приобретателят по този акт се смята за собственик по отношение на третите лица в момента на вписването. Следователно вписването има действие занапред (*ex nunc*), и то от момента на вписването. Вписването обаче не е елемент от фактическия състав на акта. Ако сделката има недостатък, вписването не го санира. Вписването е държавен акт и не въздейства върху самия вписан акт, не превръща нищожната сделка в действителна. И обратното – порочността на вписването не влияе върху действителността на вписаната сделка или документ. Също така без правно значение ще бъде и вписването на актове, които не подлежат на вписване.

Меродавен е редът на вписване на актовете: правото принадлежи на този, който е извършил вписването първи. Същото важи и за исковите молби, ипотеки, съдебни решения, разваляне на договорите и др. Вписаните актове могат да се противопоставят на трети лица. Няма значение добросъвестността на този, който е вписал пръв своя акт.

1. Вписване. Вписването се допуска само в случаите, предвидени изрично в законите. Правилата за вписване са императивни, а актовете, подлежащи на вписване и отбелязване, са изчерпателно изброени в чл. 112 от ЗС и чл. 4 от ПВ, като освен изрично посочените в закона и правилника актове се вписват и всички други актове, за които е пре-

двидено със закон, че подлежат на вписване (чл. 4, б. „и“ от ПВ). Последното изменение на ПВ и ЗС, както и предстоящото прилагане на ЗКИР очертават една ясна тенденция – разширяване кръга на актовете, подлежащи на вписване, съответно стесняване на кръга на актовете, неподлежащи на вписване. Целта е възможно най-точната и пълна информация в имотния регистър, която е резултат от вписването. Не подлежат на вписване: придобиване на недвижим имот по силата на закона; завещания относно недвижими имоти, освен тези по чл. 4 б. „и“ и всички други придобивания на недвижим имот по наследство; договори по чл. 4 б. „е“, ако са свързани с държавна тайна.

2. Зачичаване, отбелязване и подновяване на вписванията. Зачичаването и отбелязването в книгите за вписванията предполагат извършено вече вписване. Със заличаването се прекратява действието на вписването. Подлежат на заличаване всички тежести. Отбелязванията се извършват с представяне на документа, който подлежи на отбелязване. Подновяването на вписванията се извършва в предвидените от закона случаи – чл. 172 от ЗЗД, чл. 18 ПВ (Подновяване на вписването на договорна или на законна ипотека), като то не може да се извърши след изтичането на 10-годишния срок от първоначалното вписване на ипотека (или от последното ѝ подновяване). В случая ипотека се вписва наново и има ред от новото вписване.

3. Процедура. Вписването се извършва от съдия по вписванията по местонахождението на недвижимия имот. Вписването на нотариалните актове по чл. 4, буква „а“ от ПВ се извършва по молба на нотариуса, който ги е извършил, а на всички други актове или преписи от тях по чл. 4, букви „б“ – „и“ от ПВ – по молба на страните, на нотариуса и на всеки, който има интерес от вписването. Вписването на извършени от съдията по вписванията нотариални актове и на преписи от обявените от него завещания се извършва служебно. За вписване на нотариалните актове по чл. 4 от ПВ, буква „а“ се представят два еднакви първообраза. За вписване на всички други актове по чл. 4, букви „б“ – „и“ от ПВ се представят оригиналът и официално заверен препис от него или два такива преписа, ако не може да се представи оригиналът, съответно два нотариално заверени преписа от обявените завещания с предмет недвижим имот и права върху недвижим имот. Когато вписването се извършва по молба на нотариус, се представят три еднакви екземпляра, съответно три преписа. Вед-

нага след представянето за вписването на подлежащия на вписване акт съдията по вписванията записва акта в предназначения за това входящ регистър, като отбелязва върху самия акт номера, под който е записан в този регистър, датата, както и тома и страницата на партидната книга, в която е нанесено вписването. В службите по вписванията, където има въведен програмен продукт за водене на имотни партии, съдията по вписванията записва и подлежащия на вписване акт и номера на имотната партида. След това съдията по вписванията подрежда акта в съответната книга и връща на правоимащия втория екземпляр от вписания акт, като отбелязва върху него данните по чл. 9, ал. 1 от ПВ, а така също номера поред и тома на книгата, в която е подреден актът. Ако вписването е извършено по молба на нотариус, съдията по вписванията му връща втория и третия екземпляр от вписания акт, като отбелязва върху всеки един от тях данните по чл. 9, ал. 1 и 2 от ПВ и се подписва. Вписването на извършен от съдията по вписванията акт се извършва веднага след извършването на самия акт. Съдията по вписванията не може, под страх от отговорност, да извършва каквито и да е други действия между извършването от него на подлежащите на вписване актове и самото им вписване. При вписване на актове за делба, за спогодба или замяна на недвижими имоти, намирайки се в различни райони, представят се толкова преписа, колкото са районите на съдиите по вписванията, като се прилагат и нужните разноски. Екземплярите, които се отнасят за другите райони, се запрашат веднага за вписване от службите по вписванията според нахожданието на имотите от съдията по вписванията, пред когото са представени книгата, след като той направи надлежното вписване със съобщение, че бериите са събрани (чл. 10 ПВ). Договорите за прехвърляне на наследство, когато в наследството има недвижими имоти, които се намират в различни райони, се вписват по молба на заинтересования от съдиите по вписванията на всеки от тия райони. Този ред се прилага и при вписване на преписи от обявените завещания с предмет надвижим имот и права върху недвижим имот.

4. Публичност (чл. 33 ПВ). В службите по вписванията се водят и се съхраняват документи от 1900, които са подредени в съответните книги. Независимо от нормативните промени през миналия век е налице синхрон и приемственост, която позволява една действителна публичност, въпреки трудностите при търсене на вписвания до въвежда-

нето на компютаризираната система през 1992 г. Съгласно чл. 42 от ПВ гражданите могат да получат желаната информация във вид на устна справка или писмена справка (компютърна разпечатка или удостоверение).

Както вече беше споменато по-горе, за разлика от други държави в България вписването не е елемент от фактическия състав на акта. Правата и задълженията възникват от момента, в който страните са постигнали съгласие пред нотариус, който е длъжен да удостовери волята им във форма на нотариален акт. С вписването на нотариалния акт се дава гласност на нотариалните прехвърляния на недвижими имоти и учредяването и прехвърлянето на вещни права върху такива имоти. Чрез него се дава гласност и противопоставимост на вписаните тежести върху определен имот против определено лице. Вписването на извършено прехвърляне на недвижим имот създава права срещу следващи прехвърляния, оспорвания или обременявания с тежести на същия имот. Вписването защитава правата на лицата, които се договарят със собственика, срещу всеки друг приобретател на вещно право или тежест, който не е вписал своя акт или го е вписал след придобивния акт на първия приобретател. Вписването прави придобивния акт противопоставим на трети лица, придобили или вписали вещни права или ограничения в последващ момент. Чрез вписването се дава възможност на гражданите да узнаят дали върху определен имот на дадено лице има вписана тежест и дали това лице, което се легитимира като собственик, не е вече прехвърлило имот на други лице, т.е. дали то все още е собственик.

II. Израел

Как стои обаче въпросът с вписванията според израелското право – оказва се, че системата на вписванията в Израел е търпяла (и търпи) доста бурно и отчасти непоследователно развитие. Основният фактор за тази обстановка и протичащите в системата процеси е хибридността на израелската правна система – тя обединява както континенталното разбиране за правото, така и важни елементи от системата на прецедентното право (Common Law) – прецедентните/обичайни права и засиленото влияние на съдебното решение за следващите подобни казуси.

1. Законът за недвижимо имущество. Основно вписванията са регламентирани в Закона за недвижимо имущество (ЗНИ) от 1969 г. Повечето права се вписват в регистъра на недвижимото имущество и затова при сключването на сделка,

при която се изисква вписване от този род, правото се прехвърля *in rem* едва след самото вписване; преди вписването правата, които възникват при сключването ѝ, са единствено obligatorни. Заедно с това израелските законодатели са се погрижили трети лица да не пострадат от съществуването на предходни права, които са останали доверителни, без достатъчна публичност. Благодарение на тази публичност правото на собственост оказва значително влияние върху трети лица, включително и страни, които са действали добросъвестно. Вследствие на съществуването на достатъчна публичност трети лица могат да предотвратят възникването на проблеми чрез обръщане към източника на информация, който е под управлението и контрола на държавните органи, т.е. регистъра на недвижимото имущество, който разполага с офиси във всички по-големи градове на Израел. Статутът на регистъра на недвижимото имущество бе подсилен в ЗНИ чрез серия от уредби: подобрене на системата за вписване в регистъра: предоставянето на статут на „неопровержимо доказателство“ на вписването в регистъра, създаването на „развита пазарна уредба“, която да предпазва всеки желаещ да закупи имот, създаването на евтин и ефективен механизъм за първоначално (предварително) вписване на предупредителна забележка относно сделката, осигуряващ на всеки купувач право на владение по бърз и ефективен начин, независимо от това дали дефинираме това право като право на собственост, или не.

Фундаменталното значение на Закона за недвижимо имущество от 1969 г.¹ се изразява в следното: преди влизането му в сила израелската съдебна система е заимствала институцията на прецедентното английско право, включително и по отношение на „прецедентните/обичайните“ права на собственост върху имот. ЗНИ обаче отмени тези права – заглавието на чл. 161 на ЗНИ е „Отмяна на правото върху имот според прецедентното право“, въпреки че съдържанието му е различно. Той определя, че „от влизането в сила на този закон не съществуват други права освен дефинираните в закон“. Ако не беше заглавието, можеше да запитахме дали този член отменя прецедентното право. Понятието „дефинирани в закон“ може да включи и решения на съда, тъй като решение на съда, което се обосновава на закон, може да се определи като „дефинирано в закон“. Заглавието обаче не остави място за съмнение относно жела-

нието законодателят да предотврати признанието на прецедентното право. Отмяната на прецедентното право в чл. 161 на ЗНИ беше в съответствие с разбирането, подкрепящо абсолютната правна сигурност и възможността за планиране. Тя беше и в синхрон с решението от 70-те години за отцепване от английското право не само в сферата на правото за недвижимото имущество, а и като цяло².

2. *Решението „Бокер“*. Това решение (за отмяната на прецедентните права) и следваната политика бяха потвърдени по категоричен начин в дело 178/70 Бокер срещу Англо-израелската компания ООД³ – Върховният съд разгледа въпроса за статута на купувач на имот, чиито права не са вписани все още в регистъра, спрямо кредитора на продавача, който е предявил претенции за възбрана върху имота. Преди приемането на ЗНИ съдът признаваше предимството на правото върху имот спрямо последваща възбрана. Това признание се дължеше на собствеността според прецедентното право, която бе заета в Израел от английското обичайно право⁴. Според тази доктрина, ако купувачът е купил имота, кредиторът, който идва в резултат на дълг спрямо него, не може да наложи възбрана върху имота, а само върху онези останали части върху правата на собственика (продавача), след като обичайното право на собственост по дадения имот е преминало към купувача. По този начин се определя върховното предимство на купувача. Съдът анализира казуса и вследствие на отмяната на прецедентното право в чл. 161 на ЗНИ постанови, че въз основа на този член и на принципа за вписване в регистъра, който дефинира статута на правата върху имот по закон, правото на купувача е единствено договорно, т.е.

² Относно отцепването от английското право в сферата на правото на недвижимо имущество вж. чл. 160 от ЗНИ. Относно общото право вж. чл. 63 от Закона за договорите (обща част), 1973: чл. 24 от Закона за договорите (защита от нарушаване на договори), 1970 и генералното отцепване от английското право в чл. 2 от Закон за основите на правото, 1980, т. 163 (по-нататък ЗОП).

³ Съдебни решения т. 25(2) 121 (по-нататък: *случаят Бокер* или *тълкувателното решение Бокер*).

⁴ Вж. *Обжалване 392/65 Силов срещу Ацион кооператив ле-аводот ец ООД*, Съдебни решения, т. 20, 442(1). *Обжалване 528/66 Щерн срещу Хеврат хелка 36 бе-иш 6127 ООД*, Съдебни решения, т. 21 (2), 342 (по-нататък *„обжалването Щерн“*). *Допълнително разглеждане 30/67 Щерн срещу Щерн*, Съдебни решения, т. 22(2) 36 (по-нататък *„тълкувателното решение Щерн“*).

¹ *Сборник закони*, т. 258 (по-нататък ЗНИ).

касае само страните по договора, но не и други страни⁵, а купувачът не се радва на каквото и да е предимство пред кредитора. И двете страни имат равни obligatorни права и затова процедурата по възбрана може да продължи. Реалният резултат е, че върху имота може да бъде наложена възбрана и от кредитора, и от купувача (който също има право да наложи възбрана върху имота, за да реализира правото си на възстановяване на платените суми и предявяване на претенции за обезщетение). В резултат на реализирането на тези права имотът ще бъде продаден и двете страни ще могат да получат обезщетение според съотношението между техните вземания. Купувачът загубва правата си по имота и се превръща в обикновен кредитор като всички останали, без каквото и да е предимство.

Съдебното решение по случая Бокер отмени категорично възможността на купувача да се основава на прецедентното право в израелската правна система като средство за преодоляване на кредиторите на продавача. По този начин статутът на регистъра бе внедрен дълбоко в правото за недвижимо имущество в Израел. Заедно с това, имайки предвид забавянията при вписването на правата по даден имот, законодателят реши да даде специална роля на една удобна и ефективна институция – предупредителна забележка за права по имота. Ако до решението по случая Бокер предупредителната забележка се използваше само за предотвратяване на възможността за вписване на конкурентна сделка, то след решението по случая Бокер и в съответствие с духа на неговата препоръка ЗНИ бе променен⁶ и бе определено, че вписването на предупредителна забележка дава предимство на купувача пред други кредитори на продавача. По този начин възбрана върху имота или дори фалит или ликвидация на продавача не могат да накърнят правата, защитени от забележката. Отмяната на прецедентното право в чл. 161 на ЗНИ бе придружена от законодателни актове, които намалиха до известна степен последствията от тази отмяна.

Но с това решение наред с предимствата (изразяващи се преди всичко в повишеното ниво на правна сигурност по отношение на сделките с недвижими имоти) се появяват и недостатъците – имайки предвид, че защитата на права върху даден имот може да се насочи срещу:

а) купувач на конкурентни права по имота (последващ купувач);

б) други кредитори на продавача.

Тълкувателното решение „Бокер“ създаде ясен асинхрон в израелското право. Що се касае до клона, занимаващ се с взаимоотношенията между купувача на права по имота и последващ купувач, obligatorното право оказва силно влияние и печели принципно предимство за онзи, който е изпълнил условията по покупката добросъвестно и срещу заплащане; доколкото става дума за взаимоотношенията между купувача и кредитор на продавача, купувачът не е защитен по какъвто и да било начин. Този резултат не беше резонен. Основаването на страните и техните очаквания са известни с това, че заемат централно място в нормите, уреждащи конкуренцията между правата, и в тези, уреждащи собствеността като цяло. Когато купувач се сблъсква с друг купувач, който има определени основания и си е изградил определени очаквания, би следвало да се съобразим с тях. Същото това основание, което оправдава защитата на очакванията на първия купувач, оправдава и защитата на очакванията и на всеки друг, за разлика от кредитор, който на практика няма някакъв интерес спрямо самия имот, а просто иска да покрие вземането си от продавача/длъжника чрез реализиране на каквото и да е негово имущество. Не е логично, имайки предвид защитата (дори и да е ограничена) на първия купувач от последващи купувачи, той да не бъде защитен точно от тези, които нямат каквито и да са конкретни очаквания относно дадения имот.

Дори и само от тази гледна точка тълкувателното решение „Бокер“ създаде определено неудобство. То страдеше от вътрешен провал, който произтичаше от недостатъчно съобразяване с цялостната правна среда. Заедно с това тълкувателното решение „Бокер“ се възприемаше в продължение на цяло едно поколение като отсъждането на законодателя, което няма алтернатива. Чл. 161 на ЗНИ отмени прецедентното право в израелското право. Това, което законодателят предоставя на купувача (спрямо друг купувач), е включено в ЗНИ; това, което не му предоставя, на пръв поглед, и съдебната практика не може да му предостави.

3. *Решението „Ааронов“*. Отмяната на прецедентното право в израелското право през 1970 г., при което регистърът остана единствен критерий, допринесе за развитието на стабилна атмосфера и правна сигурност, които засилиха възможностите за планиране, при наличието на принципа за публичност, но тази позиция намали стойността на справедливостта като отмяната на прецедентното право не позволи на съда да се съобразява със

⁵ Тълкувателното решение Бокер, с.134.

⁶ ЗНИ, промяна №2, 1973, т. 18.

съществуващите обстоятелства. Можеше да се очаква, че гореспоменатата промяна на юриспруденциалната атмосфера в Израел през последните десетилетия ще доведе до лека и бърза промяна и в статута относно отмяната на прецедентното право, но това се случи едва неотдавна с издаването на съдебното решение по делото на Банк оцар ха-хаял ООД.

Фактите по случая: жената и бившият ѝ съпруг закупили парцел земя, докато все още били женени. При развода им се договорили, в рамките на одобрено от съда споразумение за подялба на имуществото между тях, според Закона за финансовите взаимоотношения между брачните партньори (1973), че ответницата ще получи пълното право на собственост върху земята. След развода правата не били прехвърлени на нейно име и дори не била вписана предупредителна забележка за правата ѝ. След една година Банк Оцар Ха-хаял подал иск срещу съпруга за натрупан по сметката му дълг. Когато жената пожелала да продаде парцела, се оказало, че върху него е наложена възбрана в полза на банката. Тя подала заявление, според което тя е единствената собственичка на земята в съответствие с подписаното споразумение.

Съдът се произнесе, че след разването в сила на споразумението по развода трети лица не могат да наложат заповор върху права, които не са вече на длъжника. Банката обжалва с твърдението, че според тълкувателното решение „Бокер“ по-късно възникналата възбрана има предимство пред предходното облигаторно право. Състав от седем съдии на Върховния съд стигна до единодушно решение. Според съдебното решение решението „Бокер“ не е подходящо и лицето, което е придобило правото, има предимство пред кредитора. По този начин съдът призна съществуването на особена връзка между облигаторния собственик на права, който е придобил права по имота, и самия имот, като по този начин създаде прецедентно право „made in Israel“.

Важни са в тази насока становищата на съдиите по тълкувателното решение „Ааронов“:

а) Съдия Т. Щрасберг-Коен се старае особено, за да покаже, че чл. 127 ЗНИ (относно предупредителната забележка) няма за цел да служи като механизъм за отхвърляне на онези, които не са вписали предупредителна забележка. Според нея тълкуването на члена, който бе въведен вследствие на тълкувателното решение „Бокер“, трябва да бъде ограничено. От този член не трябва да се извлича никакъв друг смисъл освен неговото позитивно твърдение, че предупредителната забележка

има предимство пред възбрана. Съдия Щрасберг-Коен разглежда указанията на чл. 9 на ЗНИ, който определя, че „при условие че дадено лице се е задължило да осъществи сделка с недвижим имот и преди да е приключило вписването на сделката се е отказал и е сключил сделка с трето лице, ответната страна по първата сделка има предимство, но в случай че ответната страна по втората сделка е действувала добросъвестно и е заплатила, и при условие че сделката е вписана добросъвестно, тя има предимство“. Указанията на чл. 9, твърди съдия Щрасберг-Коен, отразяват два принципа:

1) предимство на предходна сделка спрямо последваща, която не е вписана.

2) първата сделка ще отстъпи пред последваща сделка, която е вписана и е сключена добросъвестно и възмездно.

Съдия Щрасберг-Коен е убедена, че от тези принципи може да се разбере, че въпреки споменатото в чл.161 на закона относно прекъсването на обичайните права, ЗНИ признава облигаторното право, което е право по недвижимо имущество, което не се вписва, и му предоставя стабилен статут. Заедно с това, съдия Щрасберг-Коен е убедена, че решението на конфликта между предходното задължение, което не е вписано, и последващата възбрана, която е вписана добросъвестно, се разглежда от чл.9, въпреки че той представлява според нея източник на вдъхновение за намирането на решение, доколкото той включва признание на невписаното право върху имот, при определени условия въпреки определящата сила на вписването.

Съдия Щрасберг-Коен определя, че трябва да се прави разграничение между възбрана и сделка. Когато възбраната се сблъсква с облигаторното право на първи купувач – няма предимство. Заедно с това наложителят на възбраната не може да твърди, че в момента на предоставяне на кредита се е основал на вписването, в което не е имало забележки, освен ако кредитът не е предоставен след възникването на невписаното задължение. Съдията Щрасберг-Коен основава решението си и на съдебната политика да се съобразява повече с дребния потребител, който е закупил апартамент, в който е вложил целите си спестявания.

б) Председателят Барак развива и основава източника на „същественото“ право на купувача по имота върху по-широко тълкуване на чл. 9 на ЗНИ, който разглежда конкурентните сделки (паралелно указание съществува в чл. 12 на Закона за движимото имущество, 1971) и според който това основание е достатъчно за разглеждания слу-

чай. Според неговия подход първият купувач има „съществено право по дадения имот“, а не само obligatorно право. Когато продавач се задължи да предостави собствеността по недвижим имот или по дадено движимо имущество на определен купувач, купувачът придобива „обичайно право“. Според председателя Барак това право е форма на правото на собственост, която действа спрямо трети лица. Това е вярно и в случай на покупка на права, различни от право на собственост по недвижимо или движимо имущество. Указанието на чл. 9 на ЗНИ съдържа в себе си според председателя на ВС Барак две значения:

1. Правото на първия купувач спрямо продавача има предимство пред правото на втория купувач спрямо продавача, и то само в случай, че в момента на покупката вторият купувач е знаел за правото на първия.

2. Първият купувач има право да приложи правото си, независимо от това дали активът се намира в ръцете на продавача или е предаден на трето лице (с изключение на случаите, които са под нормите на пазара).

От чл. 9, определя председателя на ВС, може да се стигне до извод, че първият купувач има право върху актива, който е обект на задължението, според обичайното право „made in Israel“. Кредиторът няма право да приложи правото си и да получи владение върху актива, който се намира в ръцете на продавача и да покрие вземането си от него чрез получаването на актива от продавача, и като резултат от това, не може и да наложи възбрана върху него. Вписването на възбраната нито допринася, нито вреди на гореспомнатото, тъй като вписването не може да предостави права, които ЗНИ не признава. Само вписването на собственост, осъществено добросъвестно, може да нарани правото на собственост на първия купувач. Заедно с това собствеността на първия купувач не е пълна, тъй като той не е собственик и по този начин правото му е само „обичайно“. Въпреки че тази „собственост според обичайното право“ е по-слаба от „обикновената“ собственост, тя все пак действа спрямо всички трети лица и надделява по-късно сключени конкурентни сделки, освен ако не са вписани добросъвестно. Съдия Барак задава въпроса „Какви са характеристиките на правото на първия купувач върху актива?“. Отговорът му е, че той има „разновидност на правото на собственост“ или „право на собственост според обичайното право“. Правото му е нормативно уредено в законовата база относно конкурентните сделки. В крайна сметка правото

според обичайното право е по-силно от obligatorното право. Друг въпрос е въпросът относно ситуации, при които не е платена цялата сума, а само част от нея.

Заедно с това председателят на ВС Барак е убеден, че чл. 161 на ЗНИ не изключва създаването и задействането на израелско обичайно право: „Обичайните права „made in Israel“ действат при задължение за покупка при движимо имущество. Защо да не действат върху покупката на недвижимо имущество? Наистина, „отмяната на обичайните права“ (в чл. 161 на ЗНИ действа върху недвижимото имущество, но не върху движимото. Защо тази отмяна да не се счита като отмяна на английското обичайно право? Защо да не съществуват „обичайни права made in Israel“? Възможно ли е да има обективно основание разграничението между недвижимо и движимо имущество – като при единия (недвижимото имущество) въобще не съществуват обичайни права, докато при втория (движимото имущество) да съществуват от издаването на ЗДИ... Отговорът, който тези въпроси са получили в случай „Бокер“, е бил, че в нормите, отнасящи се до недвижимото имущество, има нужда да се запазва „...високата (конститутивна) стойност на вписването в регистъра за недвижимо имущество и укрепването на достоверността на регистрите (там, с. 134, според съдията Ландви). Но защитата на високата стойност на вписването не е ултимативна“. „Основният принцип в правото според обичайното право е: „Equity looks on that as done which ought to be done (Справедливостта разглежда като направено това, което е трябвало да бъде направено.)“, което на практика означава, че правото, произтичащо от задължение за реализиране на сделка с движимо имущество, има предимство още преди да бъде реализирано задължението – относно права, произтичащи от по-късни сделки, които вече са осъществени, с изключение на правата, които са придобити добросъвестно срещу заплащане“.

Председателят на ВС Барак завършва решението си: „Според този мой подход би следвало да се отклоним от тълкувателното решение „Бокер“, който доведе до разделение между нормите за недвижимото имущество и нормите за движимото. Докато нормите за недвижимото имущество – поради указанието на чл. 161 на ЗНИ – определят, че купувач на недвижим имот няма обичайно право на собственост върху актива, то на купувач на движимо имущество се признава обичайното право на собственост върху актива. Въз основа на моя подход указанието на чл. 161 не отменя оби-

чайните права на купувача, доколкото тези права се основават на израелските норми, касаещи конкурентни сделки, а не на английските норми, които действително са отменени.“

в) Съдия М. Хешин. По мнението на съдия Хешин, съдиите по случая „Бокер“ са се „абстрахирали“ от чл. 9 на закона, смятайки, че този член разглежда конкурентни сделки, докато в техния случай не става въпрос за конкурентни сделки или за конкуренция между правата, а за сделка и възбрана срещу нея. Според съдия Хешин това е произходът на грешката, доколкото чл. 9 на ЗНИ трябва да бъде разглеждан в по-обхватна форма, като определящ принцип, а не като занимаващ се с тясна ситуация. И ако попитаме защо да не заключим, че тъй както втори купувач, вписан и действал добросъвестно, има предимство пред първи купувач, така и по-късен наложител на възбраната, който е вписал своя възбрана, също би трябвало да има предимство? На този въпрос съдия Хешин отговаря, че горепосоченото не може да служи като доказателство, тъй като вписването на недвижимо имущество е конститутивно, докато вписването на възбрана е чист правен инструмент, чието предназначение е да специфицира определен актив от активите на длъжника с цел събиране на актива. Заключение на съдия Хешин е, че случаят „Бокер“ предоставя прекалено голяма защита на вписването в регистъра и се абстрахира от съществуването на задължения за предоставяне на права на собственост преди вписването им. Ето защо това тълкувателно решение трябва да бъде променено така, че правото на първия купувач да съществува не само спрямо втория купувач в рамките, определени от чл. 9 на ЗНИ, а и спрямо по-късен наложител на възбрана.

г) Заключение. Пет от седемте съдии в случая „Ааронов“⁷ основават предимството на купувач спрямо финансов кредитор на правните норми, уреждащи конкурентните сделки⁸. Всички съдии са убедени, че въпросът за добросъвестността на финансовия кредитор, т.е. знанието му относно сделката на купувача, не е релевантен. **Според правните норми, уреждащи конкурентните сделки, добросъвестността не може да помогне на последващия правоприитежател, ако не е завършил операцията по оформянето на своето право, а в случай на възбрана, както бе споменато по-**

горе, възбраната не представлява оформяне на правото на собственост. Заедно с това няма никакво значение какъв е редът между момента на възникване на дълга и момента на сключването на договора за покупко-продажба. Всички съдии по тълкувателното решение „Ааронов“ с изключение на един⁹, са съгласни, че няма нужда да бъде реализирано плащане от страна на купувача, за да може да получи защита спрямо наложителя на възбрана.

Релевантността на тълкувателното решение „Ааронов“ е в издигането на статута на правото на купувача до ниво на „разновидност на правото на собственост“, заедно с отмяната на разграничението между статута на купувач, който е вписал предупредителна забележка в своя полза, и купувач, който не го е сторил при взаимоотношенията спрямо кредитор, който желае да наложи възбрана. Практиката преди излизането на тълкувателното решение „Ааронов“ не предоставяше на купувача, който е създал писмена връзка между себе си и актива (под формата на предупредителна забележка), статут на напълно защитен, а се е задоволила със защитата на интереса му да получи обратно средствата си. Преди излизането на тълкувателното решение „Ааронов“ правото на обратно получаване на заплатеното от страна на купувач, който не е вписал предупредителна забележка, не се радваше на предимство спрямо други кредитори на продавача и той трябваше да чака на опашка, заедно с всички останали обикновени кредитори. В резултат от тълкувателното решение „Ааронов“ съдът може да предостави предимство на интереса за връщане на заплатеното и на купувач, който не е вписал предупредителна забележка, въпреки че обхватът на защитата на този интерес може да бъде по-ограничен.

III. Заключение. Вследствие на тълкувателното решение „Ааронов“ спадна значението на вписването на предупредителна забележка, но все още се запази важната роля на вписването ѝ главно като инструмент за избягване на конкурентни сделки. **Изводът е, че въпросът за предимството на страните трябва да се базира на идеята за балансиране**

⁷ Председателят на ВС Барак и съдиите Ш. Левин, Ор, Хешин и Анлерд.

⁸ Чл. 9 на ЗНИ и чл. 12 на ЗДИ.

⁹ Съдията Дорнер, която отбелязва, че „е възможно и купувач, който все още не е платил актива или който е платил само малка част от цената му няма да може да защити правото си по актива спрямо други иници на права по актива“ – вж. с. 288 тълкувателното решение „Ааронов“.

на основанията между страните както по начина, по който са се формирали в момента на възникване на разногласието, а не върху „надбягването до регистъра“. След решението „Ааронов“ практиката беше обърната отново и отчасти беше върнато разбирането, властващо преди влизането в сила на ЗНИ, че не във всички случаи е необходимо вписване, за да може едно право върху недвижим имот да бъде успешно упражнявано и защитавано. Опасенията, че това би довело до злоупотреби и несигурност в правния мир, разбира се, не могат да бъдат изцяло отхвърлени, но не бива да се забравя, че невписването в регистъра по израелското право си остава изключение и разгледаният тук казус „Ааронов“ се отнася до една специфична група случаи – неговото значение е в много по-голяма степен да покаже, че регистърът не бива да бъде единствен критерий и неопровержимо доказателство, особено когато чисто формалното следване на буквата на закона би довело до нарушаване на справедливостта и баланса на интересите на страните.

Анализираните в настоящата статия правни системи имат като основно цел да регулират правата на собственика и правата на кредитора по принципите на справедливостта, като същевременно по различен начин решават колизията между вписването и действителното право.

В страните с континентална правна система безспорният приоритет е на извършеното вписване. В това отношение най-категорични са разпоредбите в германското право, където поради самия характер на вписването като правопопораждащо след неговото извършване невписани права на кредиторите не могат да се противопоставят на новия собственик и до извършване на вписването приобретателят не може да се позовава на права и да ги противопостави на кредитора. По съвсем идентичен начин независимо, че по българския закон не вписването, а сделката има транслативен ефект, е уредена тази конкуренция и в България. Анализирането на възникналите в израелската правна система проблеми при законовата отмяна на английското прецедентно право и въздигането на приоритета на вписването пред този на обичайните права дава основание за анализ на степента на защитеност на носителя на облигационни, неподлежащи на вписване права кредитор и в другите правни системи. Въздигането на вписването като единствен вододел по отношение на претенциите към приобретателя в редица случаи отстъпва от принципа на справедливостта. Невъзможността кредиторът по облига-

ционни, неподлежащи на вписване права да ги реализира и да бъде практически лишен от тях създава една несигурност в облигационните правоотношения за сметка на вещноправните. Безспорно вещните права се нуждаят от по-голяма сигурност и оттам защита от закона, но подценяването на облигационните правоотношения също така води до не по-малка нестабилност на гражданскоправния оборот. Изходът от тази колизия е възможен в две посоки. Първата е възприемане на част от принципите на справедливостта по прецедентното право и допускане оборимост на приоритета на вписването. Такова решение считам за невъзможно, тъй като въвеждане на принципи от една правна система в друга е недопустимо и много опасно. Неслучайно при смяната на системата чрез отмяна на английското прецедентно право в Израел възникнаха толкова сериозни проблеми, наложили няколко важни тълкувателни решения на Израелския върховен съд. Още повече става въпрос за смесване на две принципино различни правни системи.

Втората възможност е доктрината да анализира възникващите проблеми на накърнена справедливост и да се търси решение за възможността от вписване на по-широк кръг гражданскоправни актове, при това с по-облекчена процедура. В тази насока са възможни както нови теоретични разработки, които да повлияят на практиката, така и систематизиран анализ, който да бъде представен на вниманието на законодателите.

Независимо от различията на двете разглеждани правни системи съпоставянето им в областта на вписванията дава сериозно поле за размишление. Независимо че основната нормативна уредба по отношение на недвижимите имоти не претърпя революционни промени, не може да не се отчете фактът, че гражданският оборот почти 50 години бе силно ограничен. Както новите нормативни решения, така и практически новите или извикани на живот забравени институти като строително предприемачество налагат преосмисляне на вписванията, като в тази насока израелската практика и доктрина биха могли да бъдат особено полезни. Такива заемки биха могли да бъдат вписването на предупредителна забележка, вписването на предварителни договори и др. Така двете правни системи биха могли да си бъдат полезни една на друга.

*Превод и редакция:
адв. Йосиф Герон и Владислав Недялков*

ПРАВЕН СВЯТ

STOP

„Monblan“
замени
бухалките

Феноменът
„Обама“

Страдам, но
съм доволен,
че страдам



ТАТИЯНА ДОНЧЕВА:

Лицето на партията е
по-ценно от единството ѝ



5.00 лв.

ДЕКЕМВРИ 2008

www.legalworld.bg

www.legalworld.bg

ПРАВЕН СВЯТ

Начините на плащане:

1. Банков превод в Българска банка за развитие
Първа инвестиционна банка, София 1000, „Ст. Караджа“ 10
ПИБ IBAN: B053 FINV 9150 1280 NOBF TX BIC: FINVBG5F
Асоциация за хармонизация на правото

2. Плащане на място
София 1463, в.к. 151
за Теодора Румениова Чакърова

3. Плащане на място
www.legalworld.bg/abonament
Може да се абонаирате директно чрез банкова карта,
регистрация за плащане през „Рай“

4. Плащане на място
София 1000, Бул. А. Карабелов 55А, ет. 6

5. Плащане на място
■ 12 месеца (11 броя) – 49 лв. с ДДС

■ 6 месеца (6 броя) – 29 лв. с ДДС

За студентите и пенсионерите:

■ 12 месеца (11 броя) – 29 лв. с ДДС

■ 6 месеца (6 броя) – 19 лв. с ДДС

Талон за абонамент

Име и фамилия/фирма.....

Ул./в.к. №

бл. вт. ян.

п. код град/село.....

телефон факс e-mail.....

Данни за фактура (попълнете, ако желаете фактура)

Фирма.....

Адрес.....

Ид. № ДДС №

МОЛ.....

САМОЛЕТНА ИСТОРИЯ

Владимир Петров

С тази жена се запознахме в българския самолет при заминаването ми за Италия. Влезе малко преди отлитането, притеснена от бързане и с очевидно тежка чанта, която с мъка постави на една от седалките на самолета. Станах да ѝ помогна и качих чантата в едно от отделенията за багаж. Най-отгоре имаше китка момини сълзи, които се подаваха от незатворения докрай цип, а вътре се почукваха буркани. Жената смутено обясни, че носи българска храна, с която толкова сме свикнали, а момините сълзи били от майчината градина.

Беше облечена с хубаво кафяво кожено яке, под което се виждаше елегантна копринена блуза на цветчета и стегнат масленозелен панталон, а на краката носеше елегантни скъпи обувки с нисък ток. Косата ѝ с неопределен цвят – между русо, кестеняво и червено, беше отметната назад като грива и откриваше едро, но правилно бяло лице с две големи и много красиви зелени очи. Всеки мъж и всеки вкус би казал, че тази жена е без никакво съмнение привлекателна и красива.

Благодари ми за помощта. Свали якето и с нещо като „май моето място е до вас“ седна на средната редица столове, която беше свободна, за да не ме притеснява. Благодарих на късмета за тази възможност. Откакто съм напълнял все ми се струва, че самолетите не ги правят достатъчно широки. И когато пътувам, винаги се радвам на всеки добър късмет да няма хора около мен, за да прехвърлям част от месата си и на другите седалки. Този път обаче нямах късмет. Самолетът пропусна обявения час за излитане и вместо да излезе на пистата, започна да приема нови пътници, които го напълниха до дупка. Мястото на жената беше наистина до моето и тя с известно неудобство се премести до мен, защото вероятно и тя се беше надявала на по-голяма свобода. Изказахме си взаимно съжаление, че няма да можем да се ширим, приехме се с усмивка като спътници и зачакахме излитането.

Предложих ѝ вестници, които взех от една кошница в стената на самолета, но тя отказа. Връщала се от погребение на баща си и нямала настроение за четене. От дума на дума като стари познати навлязохме в разговор около печалното събитие.

– Почина от инфаркт. Притесни се от нескон-

чаеми съдебни спорове с реституирани собственици, които искаха да си вземат къщата, в която живееше нашето семейство. Татко я купи преди тридесет години. Аз съм родена в нея. Никога не съм мислела, че точно тази обична, стара и уютна къща ще причини смъртта на милия ми баща!

– Не можахте ли да се позовете на изтекла давност? Аз съм юрист, тридесет години е много време. По всяко право би трябвало да сте я придобили.

– По всяко право сигурно, но не и по българското. Бил я придобил като използвал партийното си и служебно положение. Боже мили! Ох... не ми се мисли! Смъртта на татко ме унищожи. Какво партийно и служебно положение? Той беше работник и безпартиен. Ръцете му бяха напукани от тежък труд като разорана земя. Бял ден не беше видял с мама да я купят, да имат свой дом, своя керемида. Стопи се от мъка като свещ. Едни очи му бяха останали, меки и добри. И те угаснаха...

Жената извади носна кърпа и започна да бърше овлажнелите си очи. Аз, смутен, започнах да ровя нещо по джобовете си, да проверявам за пари и документи, мърморех нещо под носа си за закона, смутолехих някакво съжаление, което май сам не разбрах какво беше.

– Женена съм за италианец, но нямам деца от този брак. Омъжих се млада в България и живях година и половина с един пияница и комарджия. Виждах го веднъж на шест месеца. Обикновено идваше да иска пари или да вземе някоя вещ, за да я продаде. След развода се запиля някъде окончателно. Не съм сигурна дали е жив още.

– То нашият народ нали има една приказка – „Женкарлък до време, пиянство до гроб“. Пипне ли го някой тази прилепчива болест, не мирясва, докато не го поведе подир свещеника. Половина-та ни държава я тресе този пиянски грип...

– На мен ми беше дошло до гуша. Разведена, неразведена реших да си търся нов живот. Работех в болница като лаборантка и лесно намерих работа. Медицински сестри и лаборантки изглежда търсят навсякъде в Европа. Ако не беше станало в Италия, щях да търся на друго място, но при пияницата и заплатата от сто и петдесет лева за нищо на света нямаше да се върна.

Започнах да се безпокоя, защото самолетът не излиташе вече час и половина след обявления в разписанието начален полет. Капитанът се обади с дрезгав глас по радиоуредбата, че имало натоварен график, но това обяснение никак не ме успокояваше, защото автобусът в Рим до града, където отивах, тръгваше в определен час, а на крайната му спирка щеше да ме чака проф. Барти, който да ме настани и ми даде пари за съществуване. Обясних на жената проблема. Тя не отговори нищо. Само ни в клин, ни в ръкав обясни, че мъжът ѝ бил много ревнив и вероятно ще я чака с кола на летището в Рим. Щял да вземе за компания и майка си. Тя се чудеше как се е справил с паркирането на колата, защото не бил пътувал и трудно се ориентирал.

Самолетът междувременно излетя и аз прецених, че ако не навакса закъснението, което впрочем беше невъзможно, аз ще изпусна автобуса от аерогарата с близо час. Това означава да взема следващия, който ще пристигне след 3 часа и когато дойда на срещата с проф. Барти, той отдавна ще си е отишъл. Пари имах, но къде щях да нощувам, ако се окаже, че няма свободни хотели...

– Много закъснях – гласно споделих тревогата си. Няма кой да ме чака. Професорът сигурно отдавна си е отишъл. Западниците са като малки деца, смятат, че навсякъде по света нещата са уредени и гладки като у тях. Въобще не могат да допуснат, че в света има аборигенски държави, в които самолет по международна линия може да излети с час и половина закъснение.

– Ох! – изпъшка гласно моята спътничка. И аз не знаех как да ви помогна. Мъжът ми е много ревнив. Какво ли ще си помисли като ме види да пристигам със сънародник, когото трябва да закараме в Рим. Той, милият, е много добър, ама вечно се съмнява в нещо, все нещо му се привижда, все нещо недоразбира. Успокоявам го като малко дете. После отново. От най-малкото нещо се цупи, мъчи, не ми говори, одобрим се, до следващия най-дребен повод...

– Не се безпокойте, няма да го тревожим – прекъснах обяснението ѝ. Ще остана през нощта на аерогарата, а утре ще се обадя на професора да дойде да ме вземе. Мъже разни. Щом е ревнив, трябва да го щадим. Има си хас да развалим с едно пътуване семейното му спокойствие...

Жената помисли, че съм се обидил. Започна нервно да мачка носната си кърпичка, а лицето ѝ смени ведрия си изглед с напрегнато усилие, което аз разбрах като завършек на дружеския разговор.

Мълчах и разсеяно гледах през илюминатора на самолета.

– Ще помолим мъжа ми да ви закараме до града – предпазливо подхвана отново разговора моята спътничка. После ще се приберем. За да е спокоен, ще му покажете билета и адреса на проф. Барти, а аз ще му обясня да се обади по телефона от ваше име, за да си определите друга среща.

Предложи го, но никак не беше спокойна. Казах си – кой знае и този какъв кютук е. Сигурно я пердаши през ден като се напорка, та толкова често повтаря, че бил ревнив и не я пускал никъде самичка. Взел ѝ е страха, за да може и от разстояние да му се плаши. Ега ти гордото балканско население на държавата с хиляда и триста годишна история. Въртим задници и се подлагаме на всеки чуждоземски помир. Ревнив бил, копелето му с копеле жабарско!

Сервирах нещо за ядене. „Балкан“ никога не са давали сваятна храна. Наливах сок от маракуя при поискване. Студен и ароматен, той отчасти компенсирал недоволството на пътниците от коравите, с посинял салам, вкоченени люспи от кашкавал и пожълтели резенчета омекнала краставица сандвичи. Много от чуждите пътници оставиха храната. Жената също почти не се докосна до нея. Трябвало да отслабва, защото мъжът ѝ казал, че била закръглена. Отминах без коментар нейната закръгленост като си помислих за моята.

– Аз пък съм като шерп – в сериозно подигравателен тон започнах да ѝ обяснявам моите килограми. Непрекъснато нося осемдесет килограма раница на гърба си. С нея лягам, с нея ставам, нося я у нас и в чужбина, разхождам я, работя с нея, къпя се с нея, ям и пия и тя е непрекъснато на гърба ми. Ей на, сега съм я помъкнал да я водя в Италия. Ще ѝ покажа Рим, ще види проф. Барти, запознах я с вас, навсякъде ме придружава. Обичам я, необичам я, харесвам я, нехаресвам я, никой не ме пита. Седи ми на гърба, пълни ми дрехите, ще ме съпътства до края на живота ми...

Пак обсъждахме моя проблем и решихме, че ще помолим ревнивия ѝ мъж да се обади на проф. Барти, за да предупреди да не отива на уговореното място да ме чака, докато не му се обадя, че съм в града. Така щяхме да спестим на професора чакане, а на нейния мъж щяхме да дадем допълнителна легенда, която да разсее всяко съмнение в злощастното съвпадение, че жена му води сънародник, който трябва да бъде закаран някъде.

Самолетът кацна и след дълго лутане по коридори и указателни табелки взехме багажа. Аз отидох

да потърся количка и когато се върнах видях, че семейството се беше намерило. Едва се съдържах да не издам смущението си, когато стиснах ръката на този, който щеше да ми свърши важната услуга. А това беше едно човече около метър и половина високо, с крака, обути във велурени панталони, които очевидно бяха тънки като детски ръчички. Отворената яка на ризата показваше къса шия, върху която стоеше рошава глава, с неизвестен цвят на косата. Нещо сиво, русо, бяло, на вълма и руски път. В главата имаше прилика на наш виден държавен деец, но очите на този мъж бяха особенни – овехтяло сиви и много надълбоко забити в черепа. Жената също не се чувствуваше удобно. Вероятно си представяше какво впечатление ми е направил нейният мъж. Контрастът между съпрузите беше огромен.

Обадихме се на проф. Барти и мъжът ѝ видимо се успокои. След това ме запозна с майка си, точно копие на сина, с пухкава оредяла коса, малки очички и непрекъснато бърбреща уста. Кротка женица на поне осемдесет години, но жизнена и очевидно в здрав разсъдък. Той надълго ѝ обяснява кой съм. Обърнат с гръб към мен, сипеше като водопад италиански думи, без каквото и да било съмнение, че масивният балканец не разбира нищо от тях. Жена му предвидливо беше отишла до тоалетната, за да даде възможност на майка и син да обменят информация.

Взехме колата от паркинга, един виненочервен нов „Форд“ кабриолет. Той настани майка си на

предната седалка, а нас постави на задната, като между нас положи ръчното ми куфарче като някаква слаба, но все пак преграда между мен и жена му. Тръгнахме и аз заговорих обикновени неща – за природа, шосета, автомобили по пътищата. Тя му превеждаше, а зоркото му сиво око често се мяркаше в огледалото, впрочем и за да следи трафика на колите зад него.

– Той е много добър. Не можете да си представите колко добре се грижи за мен. Носи ми купища плодове, помага ми в домашната работа. Чуди се как да ми угоди.

После ме помоли да не говорим много, за да не мъчим ревността му. Аз се съгласих, а след малко, уморен от пътуването, задряхах. Събуди ме с леко побутване по рамото. В дрямката си изглежда съм нарушил преградата и съм клюмнал глава към нейната половина.

Наближавахме мястото на моята спирка и аз започнах да ѝ благодаря, за да спестя разговорът извън колата. Пожелах ѝ късмет и търпение. Казах ѝ, че не се нуждае от отслабване, защото и така е наистина много красива. Тя механически се съгласяваше с кимане на глава. И тихо, за да не чуе италианецът, си каза името... А очите ѝ, наведени надолу, едва удържаха да не рукнат в сълзи от мъка, самосъжаление и страх.

Заваля дъжд. Жената отвори чадър и поведе мъжа си към колата. С една глава по-висока, тя приличаше на майка, хванала за ръка своето болнаво дете.

РОГОНОСЕЦ

Владимир Петров

Тази година зимата дойде много рано. Започна някак си на шега, с големи мокри парцали, които бързо се топеха върху топлата земя. После го обърна на дребни, зловни снежинки, които като пелена се стелеха на талази, размитани и навявани от силния студен вятър. На сутринта осъмнахме с една педя снежна покривка.

Със Стефанка трябваше да ходим на семинар, организиран в планинска хижа, бивша почивна станция на също бившия Централен комитет на БКП. Темата беше досадните вече на целия народ

обществени поръчки, затова очаквахме трите дни на откъсване от работа с ясното съзнание, че няма да си даваме зор и ще се опитаме главно да почиваме, оставили грижите в организираните ръце на инициаторите. Стефанка – старият и работлив като вол началник на правния отдел на университета, с ентузиазъм очакваше тази малка пауза в астматично съгъстената, тежка на проблеми ежедневна юридическа работа на огромното образователно учреждение, но по стар навик беше пригответила „лаптопа“ и сборниците със законодателство,

от което ми стана ясно, че почивката щеше да бъде главно за мен.

Видяхме се в университета, уговорихме часа на тръгване и колективно отправихме молба към бога и природата да спрат снега, за да можем да се качим до хижата на следващия ден. Не приеха молбата ни, вероятно убедени, че в улисията по юридическите сокаци, които ги има навсякъде в нашата объркана нормативна система, не сме от искрено вярващите, чиито желания заслужават да бъдат изпълнени. Нещо повече! Снегът стана още по-гъст и вечерта преди пътуването пътищата бяха вече непроходими, а след нощта София изглеждаше като закачулена от белота из дълбоко запреспените улици, на която като малки черни мравки почитаемото гражданство пробиваше тунели, пътеки, пъртини, в усилията си да отиде на работа. Нищо не се движеше, блокирано от непроходимия сняг и аз с яд изпсувах късмета, който пет часа преди предвкусаното удоволствие от почивката хищно ни го беше отмъкнал от устата.

Стефанка беше в настроение:

– Шефе, никакво отказване! Ще разчистят и бай Геле ще ни дотътри до хижата. Семинари за обществените поръчки не се правят всеки ден!

Бай Геле – мъж от моята телесна категория, значително по-млад, много добър, услужлив и винаги весел, е един от любимците на университета. Викаха му „бай“ заради спокойната му и полезна разсъдителност, която вдъхваше респект и сигурност, че онова, с което се е захванал, ще стане.

– Няма проблеми! – отсече той и повлече масивната си снага към кафенето на Иво. – Ако трябва и на Чомолунгма отиваме! Турил съм нови, финландски гуми на „Реното“.

Пътуването мина много приятно. Независимо от снежната виелица, която трупаше преспи по планинския път към хижата, небето беше светло и чудно украсените със сняг и висулки борови дървета, шишарки и храсти възторгнаха душата ми със своята приказна красота. Някакво душевно спокойствие, някакво чувство на радост и преклонение пред дивната, първична сила и хубост на природата нахлуха в сърцето и мислите ми. Радост обладаваше цялата компания, предвкушвайки удоволствието на тридневната почивка сред бялата, безмълвна тишина на планината, далеч от шум, телефони, човешки емоции и делнични грижи. Геле беше пуснал касета с руски романи и тананикаше заедно с мен куплетите за агентката на КГБ – Маруся Климова, която „зачкарила всю

нашу команду“ и в ответ „получила пуля“. Стефанка подреждаше сборниците с нормативни актове. А аз през половин час хвалех спокойствието и шофьорските умения на бай Геле и новите финландски гуми на „Реното“, което като снегорин пореше затрупания от снежните виелицы път и бавно, но настойчиво ни приближаваше към топлия уют на хижата.

Настанихме се по стайте и слязохме на обяд. Липсваха люти чушки на трапезата, но иначе супата от топчета и мусаката – топли и уханны, доставиха сладост и удоволствие на изгладнелите ни стомаси.

Залата на ресторанта беше полупразна. На голяма обща маса бяха заредени прибори за участниците в правно съвещание или някакъв семинар на съдиите от Софийския градски съд по линия на Европейския съюз. Единици от тях – може би подранили, си бяха поръчали бири и шумно дискутираха проблемите на семинара. А на маса за двама, в един от закътаните ъгли на залата, обядваха и поливаха с червено вино мъж на около петдесет години и момиче на не повече от двадесет години. Не се опитвах да ги наблюдавам поради много причини, но и поради това, че от пръв поглед си личеше, че не са баща и дъщеря и че елегантното младо момиче е скъпо платена компаньонка.

След обяда, с радостно настроение от красивия, обилно стелещ се сняг, от висулките, обкичили покрива, които на сантиметри от прозореца на стаята ми буквално можеха да се пипнат с ръка, и от величествената гледка, която представляват върховете на могъщите стогодишни борове, целите покрити с дебел пухкав сняг, аз се унесох в сладка дрямка и неусетно съм заспал.

Не отидох на въводното заседание. От програмата се оказа, че то ще бъде ала-бала и следователно не може да бъде обект на интерес за дебел, интелигентен и уморен от лекции и административни дела човек, дошъл да търси кратка душевна отмора сред величественото могъщество на природата.

Слязох в бара, поръчах си кафе и подхванах безличен разговор с бивша моя студентка – съдия в Градския съд. Тогава дойде двойката от ресторанта и седна срещу нас на канапето, от другата страна на масичката. Той беше мъж с груба, мъжествена, но интелигентна на вид физиономия, с прошарена къса коса и силно тяло. Облечен беше спортно, в тъмносиня мека риза, елегантно сако, тъмносини кадифени джинси и скъпи кафя-

ви мокасини. Масивни златни пръстени, с камъни и остри ъгли украсяваха ръцете му. Пушеше „Давидоф“, а цигарите палеше с тежка, инкрустирана с камъни златна запалка. Момичето, което го придружаваше, имаше идеална фигура. Висока и стройна, с буйна гъста коса, бяло лице и изразителни очи, тя би могла смело да мине и за красива. Беше облечена в мека блуза от мохер, достатъчно изрязана, за да покаже два тънки златни синджира, със скрити под деколтето висулки върху тях. Носеше прилепнал по бедрата панталон от хубав, скъп плат и високи ботуши, вероятно също много скъпи, които не бяха за външно носене, защото бяха изработени, по мое мнение, от еленова кожа, с цвят на светъл орех и с високи, модни токове. На ръцете си носеше фино, нежно пръстенче, часовник – вероятно златен, и красива, тънка, златна гривна. Белите, тънки пръсти на момичето допълнително бяха украсени с изрядно поддържани, лакирани в някаква смес между бледорозово и кремаво нокти.

Момичето си поръча малко уиски, кафе и кола, а мъжът предпочете голяма водка „Смирноф“, доматиен сок и кашу. Говореха тихо и доколкото бяхме на една маса и неволно дочувах разговора – говореха съвсем делнични неща, даже глупави. Мъжът, след по-подробно и близко наблюдение, прецених като несъмнен гангстер, някаква порода мутра, а момичето – плиткоумна, недоучена нашенска мома, която твърде рано вероятно е захванала „професията“, поради което интелектът ѝ беше на нивото на дете в началния курс на училището.

Дойдоха и хората от семинара, омесихме се и разговорите се превърнаха в кръчмарски – всеки говори, никой не слуша. Пушачите скоро задимиха бара и дишането стана трудно въпреки двата неуморно работещи вентилатора и откренатото малко прозорче на вратата към терасата.

Излязох на въздух и след като походих около хотела седнах, добре облечен, с шапка на главата, на една пейка под терасата. Опитах да се обадя по телефона, уверих се, че няма обхват и вече се готвех да се прибирам, когато видях, че „гангстерът“ излезе от хотела и се насочи към огромен, масленозелен джип „Мерцедес“. Запали джипа, остави го да работи и отново влезе вътре. Аз го последвах и двамата се настанихме в канапетата. Поръчах си газирана вода, а той водка с доматиен сок и кафе за своята компаньонка.

Колко водки изпи не броих. Бяха обаче доста. Затова много се учудих, когато на вечерята той се

появи с момичето и видът му беше на човек, който въобще не е вкусил алкохол. Лицето му беше с нормален светъл цвят, усмихваше се и с обилни жестикулации обясняваше на момичето нещо негово си.

Сервирах по петдесет грама ракия, а на масата освен салатата от зеле, моркови и отделно кисели краставички бяха сложили шише „Сода“, „Кока кола“ и бутилка бяло вино – по половин на човек. Отпред, близо до дансинга, се бяха настанили трима мъже – двамата млади, много високи и едри, а третият възрастен, но също едър и здрав. Какви бяха така и не разбрах, но по глупавите приказки, шумното говорене, псувните и каруцарското пиене предположих, че не са от семинара. Лицата и на тримата бяха едри, груби, картофести и откровено просташки. Облечени в якета, дебели пуловери и маскировъчни панталони, те изглеждаха чужди на компанията, изпълнила залата, защото дрехите им и тъпанарските, грубиянски приказки рязко контрастираха с меките, тихи разговори на юристите от двата семинара. Колегите, приготвили се и за „весела част“, бяха облечени елегантно, с костюми, вратовръзки и официални дамски облекла. Организаторката – жена минала шейсетте, с черна рокля, елегантни обувки и голи рамене, обикаляше масите, показваше повяхнала плът, но все още жизнени мераци, вдигаше тостове и подканяше хората да танцуват.

Със Стефанка дадохме полагащите ни се ракии на момчетата пред дансинга и те ги приеха с благодарност. Глътнаха ги набързо и поръчаха още по чаша. Колко бяха пили не мога да кажа, но най-старият от тях, който изглежда и най-бързо се напи, при опит да разреже месото в чинията, преобърна в скута си всичко и се омаза целия със сос, пържени картофи, броколи, ориз. Пържолата, недокосната, се озова в краката му и той в пиянски гняв ѝ тегли един шут под радиатора.

Започнаха танците и това беше повод да зарежа вечерята и да изляза навън, защото от децибелите на уредбата ме заболя главата. Изпих едно хапче аналгин и отново слязох в ресторанта. На маса до вратата седяха мъжът и момичето, а масата им беше отрупана с всевъзможни чаши и бутилки с питиета. Двамата пушеха и мълчаливо се гледаха в очите. Мъжът беше сложил едната си ръка върху ръката на момичето и нежно я галеше.

Музикалният репертоар беше банален. Народът се опростачи и вместо да слуша и танцува на известни, класически поп мелодии, дивее по

посредствени кавърверсии на нови негърско-цигански безвкусици и се възторгва до небето на изопаченото до неузнаваемост „Мамбо №5“ или някакъв качамак от „Марина“, „Туист Агейн“ и „Воляре“. Слушах с неудоволствие, докато консумирам предвиденото в програмата меню. Аз и при приятни условия не съм петимен за танци, така че и помисъл не ми мина през главата да се присъединя към скачащите като стадо коне „юристи – семинаристи“, сред които в пиянски екстаз, разперили ръце и с продрани от викове гърла се друсеха порканите от първата маса.

И тогава, признавам си, за моя голяма изненада, защото това не е предвидено в длъжностната характеристика на компаньонките, на дансинга се появи момичето. С прилепнали по бедрата дънки, обути в меки спортни обувки и с разперени, високо вдигнати ръце, тя започна да обикаля пияниците-солисти. А те това и чакат. Въртят се около нея, заговарят я, позволяват си да я попипват по деликатните форми. Народът крещи и скача. Вижда ли, не обръща ли внимание, не знай, но самата елегантна мома пет пари не дава за закачките. Диша им в устите, от което дърто, умряло магаре ще полудее, търка уж невинно гърди, рамене, гръб в някои от пияниците, усмихва се примамливо и очевидно искрено се весели. Един танц свърши. Много от танцьорите седнаха около масите, момичето остана на дансинга в очакване на следващия танц. Пияниците около нея. Врътват от масата на екс по някоя ракия и отново плътно, тяло до тяло, душат аромата ѝ. Приличаха на позната улична гледка – разгонена кучка и дузина ухажори бездомни песове, въртят се около нея, душат я, лижат я по интимните части, бутат се един друг и неуморно подтичват в очакване на нещо – само те си знаят какво.

Старият ухажор се скара с двамата млади и временно излезе от играта. Седна на стола, натопи единия си ръкав в „медальона с гъби“, отпи безчувствено от някаква чаша и започна да подвиква разни мърсотии на момичето. То се усмихваше и танцуваше без да обръща внимание. То аслъ какво да се обижда. В професията е виждала такива гадости, че заканите „какво щели да я правят, ако им падне“, вероятно ѝ изглеждат като просветна лекция за девиси по сексуална култура. Единият, особено тъп по физиономия, измежду младите пияници направо предяви права върху момичето. Изолира другия, който се въртеше само за фон и независимо от това дали мелодията беше бърза или бавна, танцуваше някакъв безконечен стра-

стен блус, плътно притиснал тънката ѝ фигура.

Познавам много добре живота. Събрал съм огромен практически опит. Зная много добре, че „който си има крава, пие мляко“, че „който плаща, той поръчва и музиката“, а от гениалния ми баща, че „кон язди не кому приляга, а кой си го има“. Затова с любопитство наблюдавах тази житейска мелодрама, дълбоко уверен какво ще стане. Учудвах се обаче защо още не става. Защо този, който беше довел и платил за този „екзотичен плод“, не предявява правата си, а го е оставил за забавление на маймуните.

Пияният любовник се беше толкова разгорещил, че започна да сваля домотканите пуловерчета и блузата и остана срещу луксозната партньорка по червена избеляла долна фланелка, с къси ръкави и надпис „Само ЦСКА“. Юристите от двата семинара изглежда най-накрая усетиха интригата, защото започнаха с любопитство да наблюдават този житейски експеримент. А младият глупчо сякаш доби крила. Притисне я, шепне ѝ в ухото, опипва я най-вулгарно и с дързък поглед се оглежда, за да събере „възхищението“ на танцуващата публика от любовното му завоевание.

Мъжът нито един път не дойде на дансинга. Може би пиян, той седеше спокойно на масата, пушеше цигари и отпиваше малки глътки водка и доматен сок. Цялото му същество издаваше пълно пренебрежение към това, което става. Когато момичето седеше на масата, разменяха някакви думи, при които мъжът се усмихваше с тиха, приветлива усмивка. Тя запалваше цигара, която трябваше да остави недопушена, защото нахалникът танцьор идваше да я кани на пореден танц, а тя, без каквото и да било неудобство или неохота, с радост го хващаше за ръката и го следваше на дансинга.

Отидох до тоалетната и навън във фойето чух как подигравателно се отзоваха някои мъже и жени за мъжа с компаньонката. Една от критично настроените дами даже го нарече „мухльо“ и „рогоносец“, може би недосетливо подозирайки, че младото момиче е жена на възрастния господин.

Казах на Стефанка, че съм уморен, не дочаках края на тържеството, прибрах се в стаята и след обилна топла баня заспах сладък сън, което рядко ми се случва на чужди места. Събудих се отпочинал и като видях, че часовникът сочи „седем“, облякох се набързо и слязох да пия кафе в бара.

И тогава дойде божията промисъл. На втория

етаж, минавайки покрай общата тоалетна, видях два чифта проснати мъжки крака в маскировъчни панталони и груби полувойнишки обувки. Дватамата танцьори, мъртво пияни, хъркаха паднали в тоалетната. Дрехите им бяха нахвърляни безразборно около тях, а физиономиите им изглеждаха неузнаваеми. Разбити уста и нос бяха омазали телата им с кръв, очите им подути от удари, сякаш се бяха съединили с големия смачкан нос.

Джипът заедно с гангстера и компаньонката не беше пред хотела. Цапнал им беше по един, много силен, жесток и точно премерен, просто за да им обясни философията на живота и прибрал „екзотичния плод“, за който беше платил, си беше заминал.

Ако приятелят Тасев беше видял това, щеше философски да заключи: „C'est la vie Vlade!“. Аз не го казах, защото не зная френски.

Юридическият речник на Жерар Корню – Библията на европейските юристи

Предлагаме на вниманието ви „Юридически речник“ под редакцията на Жерар Корню, включващ статии за над 10 000 термина. Това е най-големият европейски тълковен юридически речник (1328 с.) и не без основание се приема за „Библията“ на френските и европейските юристи. Първото му издание е удостоено с наградата „Одильон Баро“ на Академията за хуманитарни и политически науки (1987) и наградата „Сентур“ на Френската академия (1988). Той е поставен на първо място в списъка с препоръчителна литература на Съда на Европейските общности в Люксембург.

След присъединяването на България към Европейския съюз този речник придобива особено значение за българските юристи. Те ще могат да се обръщат към този съд на родния си език, което ги задължава да познават в пълнота европейската правна терминология.

Речникът запълва една сериозна празнота в българската култура и в юридическата литература, доколкото понастоящем липсва аналогично сериозно и пълно издание. В същото време, макар и да няма подобно пряко предназначение, в българския си вариант той би могъл да се ползва за голям двуезичен френско-български и българско-френски речник, какъвто също не е издаван в България.

Цената на дребно на речника е 85,00 (осемдесет и пет) лева. Издателска къща СОФИ-Р Ви предлага да го закупите на цена от 70,00 (седемдесет) лева.



За повече информация:
Издателска къща СОФИ-Р
офис: гр. София
бул. Христо Ботев 22
тел./факс: 02/954 97 07
02/951 62 46
e-mail: sofi_r@abv.bg
www.sofi-r.com