



НОТАРИАЛНА КАМАРА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ CHAMBRE DES NOTAIRES DE BULGARIE

Становище от Нотариалната камара във връзка с извършването последваща оценка на въздействието на ЗКИР и подзаконовата нормативна уредба, касаещи създаването, воденето и съхраняването на имотния регистър в Република България

Нотариалната камара счита за необходимо да се промени коренно подхода, относно създаването и функционирането на имотния регистър в страната. Създаването на имотния регистър, като част от процедурата по вписване на актовете носещи в себе си вещноправна промяна следва да е съобразено изцяло и единствено с правната сигурност, а не с вътрешнослужебните отношения в АВ и АГКК.

Нотариусите изпълняват законовите си задължения за вписване като защитават интересите на милиони български граждани страни по сделките, на техните адвокати, на юридическите лица и техните представители. Именно от тази си позиция следва да заявим, че очакваме **достоверност и бързина** при извършване на справки от АВ. Достоверността и бързината на справка трябва да предопределят и компетентностите на служителите в АВ и съдиите по вписване защото те касаят защита на обществения интерес.

Конкретно относно компетентностите на съдиите по вписване, според нас за да са в съответствие с цялостната законодателна уредба на документиране на вещните права от една страна и на конститутивното действие на актовете подлежащи на вписване от друга те следва да се запазят във вида в който са.

Следва да припомним, че имотната партида като основна част на имотния регистър има структурираното съдържание по чл.59 ЗКИР:

Чл. 59. (1) Партидата на всеки недвижим имот се състои от следните пет части:

- 1. част "А" - за имота;*
- 2. част "Б" - за собственика и за признаването и прехвърлянето на правото на собственост;*
- 3. част "В" - за учредяването и прехвърлянето на други вещни права и за юридическите факти и обстоятелствата, подлежащи на вписване, освен тези по т. 4 и 5;*
- 4. част "Г" - за ипотеките;*
- 5. част "Д" - за възбраните.*

Структурирането на информацията за актовете които се вписват, отбелязват или заличават по друг начин, съобразно неписани

правила на авторите на определен софтуерен продукт е явно незаконосъобразно.

Съгласно чл.37 от УКАЗ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на Закона за нормативните актове: Чл. 37. (1) Думи или изрази с утвърдено правно значение се използват в един и същ смисъл във всички нормативни актове.

(2) Ако се налага отклонение от общоприетия смисъл на дума или израз, с допълнителна разпоредба се определя смисълът им за съответния нормативен акт.

(3) Съобразно предходната алинея се постъпва и когато при прилагане на нормативния акт могат да възникнат съмнения относно смисъла на употребена дума или израз.”

Воденето на тъй наречените “файлови” и “помощни” партии по никакъв начин не би следвало да изменя тяхната структура в пет части, тези определения само подчертаят материалният носител на информацията или нейното функционално предназначение.

За съжаление структурата на тъй наречените помощни партии по които ежедневно извършваме справки е определена произволно от анонимния създател на софтуера през периода 2005 г. - 2008 г.

Информационната система за извършване на справки по вписаните актове функционираща в момента страда от недостатъци които поставят под съмнение по натовареността и функциониране. Така например в справките са отразени два входящи регистъра (!!!), като единият - двойно входящият регистър, е отпаднал още преди 72 години (!!!), не съществува оттогава в ПВ и въпреки това системата генерира номера от него. Информационната система следва да възпроизвежда ПВ за да е законова и справка по книгите. Самата справка е не просто едно правотехническо действие, а отделно нотариално производство по чл. 569, т. 6 ГПК.

Самата противопоставимост на вписаните актове е в зависимост от начина на вписването им и може да се обективира пред всички заинтересувани само със справка извършена по определен нормативен ред, а не по неписаните правила на определен софтуер.

Сканирането на актовете по които се извършват справки следва да е в съответствие с чл. 30 ЗЕУ - съответствието на снетия електронен образ със снемания документ трябва да е удостоверено с електронния подпис на служителя извършил снемането.

За съжаление сканирането на актовете, както и структурата на имотните партии са правени произволно, но това е една реалност от която следва да се намери изход, чрез променяне начина на работа, а не чрез създаване на властнически правомощия.

Според нас няколко са отправните правни дадености които следва да се вземат предвид при започването на процедурата по създаването на имотния регистър, като регистър на отделните партии, досиета на имотите:

- Съгласно действащият ЗС и ПВ като акт проект на основание чл.116 ЗС в България се вписват актове (нотариални актове, договори сключени от органите на местно самоуправление, областните управи, съдебни решения и т.н.), а не права!

- Нормата на чл. 65, ал. 3 ЗКИР приета още през 2014 г., императивно изискваща имотни партии да се водят ,независимо дали за имота има създаден идентификатор. Всъщност тази норма изисква незабавно изменение на ПВ и изготвяне на структурирана в пет части имотна партия едновременно с вписването на акта, съгласно чл. 71, ал.2 ЗКИР.

- Преработване на структурата на действащите помощни партии в пет части,чрез промяна на софтуера.

- Заимстване на опита на европейските имотни регистри. Предсказуемо е, че съдържанието на имотните партии навсякъде е сходно-отделени части за описанието на

имота, на собствениците, на тежестите, на ограничените вещни права, включително и сервитутите.

Никъде в европейските имотни регистри няма файлови или помощни партии, а предварителните партии там където съществуват са със съвсем различно предназначение. Предварителни партии които съществуват в някои европейски страни имат съвсем краткотраен „живот” - от подаване на молба за бъдещо вписване до момента на извършването му.

- Предварителните партии които бяха една уникална нелепост както в ЗКИР, така и в европейското законодателство и отлагаха съществуването на имотен регистър за десетки години напред, бяха недвусмислено заличени с промяната на чл. 41, ал. 3; отмяната на чл. 71, ал. 1; промяната на чл. 71, ал. 3; отмяната на чл. 72;

След като ЗКИР е отменил изработването на предварителните партии, не е необходима и нарочна промяна на чл. 52 - 60 от Наредба № 2 за воденето и съхраняването на имотния регистър, поради разпоредбите на чл. 13 във връзка с чл. 7, ал. 2 от ЗНА, а именно: *”Актът по прилагане на закон губи изцяло или отчасти сила едновременно с пълното или частично отменяване на закона съобразно обсега на отменяването.”*

- Производството по създаване на имотен регистър стартира, се открива със заповед на министъра на правосъдието издадена на основание чл.70 от ЗКИР, а впоследствие след одобряването на кадастралната карта и регистри за съответната територия министърът на правосъдието издава заповед за въвеждането на имотния регистър за територията, съгласно разпоредбата на чл.73 от ЗКИР.

В този период между откриването на процедурата по създаване на имотния регистър и въвеждането му АВ е длъжна да води имотна партия независимо дали за имота има създаден идентификатор, съгласно императивната разпоредба на чл. 65, ал. 3 от ЗКИР.

Партидата по чл. 65, ал. 3 (структурирана в петте части определени в чл.59 ЗКИР) следва да се изготвя от съдията по вписванията едновременно с вписването съгласно чл. 71, ал. 2. ЗКИР.

Конкретните фактически действия по стартиране процедурата по създаване на имотния регистър за територията на цялата страна следва да са следните:

1) Трябва да се измени Правилника за вписванията регулиращ ежедневното постъпване на актове като се приемат правила регулиращи структурата, съдържанието, разделянето, съединяването на имотни партии в пет части, така както са определени в чл.59 ЗКИР. Всъщност имотните регистри на всички европейските държави си приличат, съдържат данни за собствениците, за имотите, правата и тежестите. На практика трябва да се възстановят промените на ПВ от 1.08. 2014 г., отменени на 7.11.2014 г.

2) Трябва да се преработи софтуерът на имотния регистър в съответствие с предвидената нормативна промяна.

Фактът, че липсват имотни партии, досиета на имотите е именно поради неподходящият, негоден, несъгласуван с нормативната даденост софтуер. Информационната система на Нотариалната камара създадена през 2009 г. е един отличен пример как виртуалните системи следва да са продължение на правото, а не обратното. Нотариалната камара винаги първо е предлагала и съгласувала нормативни промени, а

впоследствие е създавала софтуера, като е контролирала неговото съответствие с нормативното задание.

3) Министърът на правосъдието следва да издаде заповед за откриване на производството по създаване на имотния регистър за територията на цялата страна на основание чл.70 ЗКИР.

Съдържанието на имотните партии следва да се попълва по разпореждане на съдията по вписване едновременно с разпореждането му за вписване, както е предвидено и сега в чл.71, ал. 2 ЗКИР.

Съдиите по вписване и служителите на АВ биха били улеснени, ако в определени случаи (когато вписването е поискано от нотариус) им бъде представен освен хартиеният нотариален акт и придружаващите го документи и виртуален проект на попълнена имотна партия. Всъщност и сега (от 2018 г.) съществува връзка между информационната система на нотариалната камара и АВ при която длъжностните лица по регистрацията ежедневно проверяват документи заверени и архивирани от нотариус по ТЗ и ЗОЗ.

На практика нотариусът разполага с всички данни необходими за изработването на имотна партия на електронен носител и не е необходимо да се преписва втори път акта, каквато е практиката сега. Това изнесено изготвяне на проект на имотна партия трябва да съществува като една факултативна възможност по искане на страните, и би довело до "бързо" приключване фактическия състав на вписването и така желано от гражданите, адвокатите на страните, банки, предприемачи и т.н.

Всъщност нормата на чл. 65, ал. 3 ЗКИР задължава и сега тъй наречените помощни партии да престанат да се водят по неписаните правила на софтуера, а със съдържанието на чл. 59 ЗКИР, независимо дали има създаден идентификатор за името описан в акта.

Не трябва да се абсолютизира значението на идентификатора. В крайна сметка идентификатора съдържа в себе си като данни, номера на имота, номера на кадастралния район и кода по ЕКАТТЕ.

С оглед индивидуализацията на имотите и най - важното с оглед правната сигурност и без идентификатор актовете съдържат данни, като номер на имота, адрес, граници, населено място, местност и др. Липсата на идентификатор в никакъв случай не е пречка за създаване на имотни партии, за връзка между имотния и кадастрален регистър, същественото е да са отразени правилно вписаните актове.

ЛУИЗА СТОЕВА

**и. д. председател на Съвета на нотариусите на
Нотариалната камара на РБ (на осн. Заповед №
21/22.02.2021 г. на Председателя на Съвета на
нотариусите на НК**