



Адрес за кореспонденция: 9002 гр. Варна бул. „8-ми приморски полк“ № 54

e-mail: basv1@abv.bg

mob. +359 896 697 223

+359 888 977 550

Изх. № 353/14.01.2021г.

ДО :
МИНИСТЪРА НА ПРАВОСЪДИЕТО
Г-ЖА ДЕСИСЛАВА АХЛАДОВА

СТ А Н О В И Щ Е

ОТНОСНО: Стратегически план за създаване на имотен регистър, изготвен от
Агенция по вписванията

Българска асоциация на съдиите по вписванията винаги е била един от основните поддръжници на идеята и инициатор за стартиране на производството по създаване на имотен регистър, като необходим процес. Становищата в тази посока са изразявани в годините и към настоящия момент пред Министерски съвет, Министерство на правосъдието и всички институции, пряко и непряко ангажирани в процеса.

Решението според гилдията е въпрос на държавна политика и предприемането на съответните действия и задълбочени законодателни промени, които ще доведат до очаквания резултат за обществото - една единствена имотна партида, която да представлява гаранция за достоверност, сигурност и пълнота на съдържащата се в нея информация относно правото на собственост, ограничените вещни права и тежести (ипотеки, възбрани и др.), както и другите ЮФ и обстоятелства, които подлежат на вписване в имотния регистър.

Безспорно, така както е посочено в стратегическия план на АВ за създаване на имотен регистър основни и преки участници в процеса са

органите на изпълнителната и съдебната власт- АВ, МП, АГКК, съдиите по вписванията.

Вписването у нас на актове относно прехвърляне на вещни права върху недвижими имоти е въведено през 1910 г., с приемането на Закона за привилегиите и ипотеките и съществува у нас в непроменен вид и до днес. Консерватизмът в системата на вписванията не е случаен, както и обстоятелството, че производството се води от орган на съдебната власт.

Водените от съдия по вписванията производства представляват съдебни охранителни производства по реда на ГПК (чл. 569, т. 5 - т. 8 ГПК). Защитата срещу правонарушения не е единствената форма на съдебна намеса в гражданските отношения. Охранителните съдебни актове, издавани по реда на охранителните производства, има предвид чл. 2 ГПК, когато противопоставя съдебните производства на защита и съдебните производства на съдействие на гражданските права (така „Българско гражданско процесуално право“, девето преработено и доп. издание, проф.д-р Ж. Сталев и колектив, стр. 58). Отново в същия научен труд се прави изводът, че единствено съд (арг. чл. 531, ал. 2 ГПК) или нотариус действат като орган, който движи охранителното производство и постановява охранителен акт. Затова не са охранителни производства тези, които са възложени на несъдебни органи, макар и да завършват с актове, сходни по правни последици с охранителните актове. Съдебният характер на охранителните производства е причината, за да се прилагат спрямо тях редица правила, присъщи на съдебните производства (чл. 540 ГПК). Все от тази особеност на охранителните производства следва, че за тях важи изискването за съдийска независимост. То е основанието, за да се причислят охранителните производства към юрисдикционната дейност, като се обявяват за проява на доброволна юрисдикция за разлика от исковите производства като проява на спорна юрисдикция(така „Българско гражданско процесуално право“, девето преработено и доп. издание, проф.д-р Ж. Сталев и колектив, стр. 1241 и 1242).

Процесът по създаване на имотен регистър следва да бъде гарантиран чрез прозрачни и ефективни контролни механизми, които могат да бъдат осъществявани от орган, действащ в рамките на съдебната власт, предвид гарантираната независимост на преценката му. Липсва друг регулаторен способ, който да доведе до ефективен, цялостен, публичен контрол, основаващ се на законови разпоредби.

По така изготвената стратегия излагаме следното становище:

С оглед намаляване на административната тежест и възможността за предоставяне на граждани, юридически лица, лица осъществяващи публични функции, държавни органи и др. на сканирани изображения на актовете, както и в изпълнение на приетите от правителството решения в тази посока, е необходимо реализирането на заложените в стратегията план за дигитализация на наличния хартиен масив в службите по вписванията и въвеждане на структурирани данни в ИИСКИР. По този начин ще се съхрани книжния носител, ще се облекчи работата на съдиите по вписванията и служителите на АВ.

Този процес поставя редица въпроси:

1. Как ще бъдат въведени структурирани данни, при наличие на изключително голям брой актове, които не съдържат основни данни по отношение на имот и лице, задължителни в ИИСКИР ?

2. Как тази информация ще бъде отнесена към създадените към настоящия момент „ електронни партиди “ без необходимите доказателства, включително и при наличие на необходимите данни за страни и имот ?

Съществуват множество несъответствия по отношение площи, граници и други данни, свързани с конкретните недвижими имоти. Липсва последователен и единен подход при заснемане и нанасяне на отделните имоти в кадастралната карта. До приемането ѝ и еднозначното означаване на имота чрез уникален за територията на страната номер (идентификатор), описанията на недвижимите имоти са извършвани по различен начин в

различните документи за собственост и учредяване на вещни права – както по обективни причини (поради действието на множество регулационни и устройствени планове), така и по субективни причини – поради различно описание на имота в различни документи, подлежащи на вписване. Това налага да се установява идентичност на имота с идентификатор, с имоти, описани в предходни документи за собственост по няколко различни начина.

3. Ще бъдат ли сканирани наново актовете, по отношение на които съдията по вписванията извършва съответното отбелязване при заличаванията и вторичните вписвания при ипотеките, изпълнявайки изискванията на ПВ ?

В случай, че бъде направена справка за броя актове, по които съдията по вписванията извършва съответното отбелязване, ще се установи, че е не малък броят им.

Дигитализирането и въвеждането на структурни данни в ИИСКИР е един от многото етапи, които ще подпомогнат изготвяне и попълване на имотните партии. Този процес изисква ясно регламентирани правила и отговорности. Такива правила и отговорности са необходими и към настоящия момент по отношение на актовете, които се сканират. Считаме за необходимо и да се разработи и внедри програмен продукт обработващ и заличаващ личните данни на физическите лица съдържащи се във връзка с прилагането на Регламент (ЕС) 2016/679/.

По отношение на ИИСКИР Асоциацията не веднъж е сигнализирала, че следва да бъде регламентирана нормативно. Голяма част от съдиите по вписванията ползват ИИСКИР за помощна справка и това няма как да не е така, поради обстоятелството че справките по действащата персонална система се извършват по книгите за вписванията, спазвайки изискванията на чл.39 ПВ. В самата информационна система при генериране на справка се използва термина, че информацията има вътрешно справочна цел, т.е информация която служи за справка. Именно със справочна цел се използва наличната база данни и от съдиите по вписванията.

Реални резултати биха били постигнати тогава, когато бъдат разгледани множеството проблеми във всички аспекти, които са довели до това въпреки приетият ЗКИР през 2001г. да няма практическо приложение в частта Имотен регистър.

Оставаме с впечатление от така разработения стратегически план на АВ, че се възприема идеята, че дигитализирането и разпечатването на електронни партиди, подписани от съдията по вписванията ще създадат имотен регистър.

Тези въпроси и редица други, които ще поставим в настоящото становище изискват пряко участие на посочените от Агенция по вписванията ангажирани към процеса органи.

Правилникът за вписване е приет, за да уреди подробности относно начина на персоналното вписване, въведено със Закона за собствеността.. Начинът на създаване на имотен регистър е уреден в Закон за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), като самият закон предвижда до въвеждане на имотния регистър вписването да се извършва по досегашния ред – в този смисъл е разпоредбата на чл. 74 от ЗКИР. Досегашният ред е редът, уреден в Закона за собствеността и доразвит на подзаконово ниво в Правилника за вписванията, който предвижда вписването да се извършва по партидата на лицата, а не по партидата на имотите.

Обнародвана в Държавен вестник Заповед на министъра на правосъдието по чл. 73, ал. 1 от ЗКИР няма за нито един съдебен район в страната.

Ето защо до момента на територията на Република България няма създаден имотен регистър за нито един съдебен район.

Поради това вписването на актове, свързани с вещни права върху недвижими имоти, се извършва по досегашния ред, по реда на Правилника за вписванията, т.е. по персоналната система.

Преминаването от „персонално” към „поимотно” вписване предполага създаването на имотния регистър, разбран като съвкупност от партидите на отделните недвижими имоти.

Създаването на имотния регистър преминава през две фази:

- Откриване на производство по създаване на имотен регистър за отделен съдебен район, което се извършва със Заповед на министъра на правосъдието по чл. 70 от ЗКИР, и

- Въвеждане на имотния регистър за съответния район, което се извършва със заповед на министъра на правосъдието по чл. 73, ал. 1 ЗКИР, след като за територията на района е била одобрена и влязла в сила кадастрална карта и кадастрални регистри.

Имотният регистър може да замени съществуващата персонална система на вписванията, само ако гарантира същата сигурност относно правата върху недвижимите имоти.

Създаването на предварителни имотни партиди прави възможно съпоставката на съдържащата се в тях информация с тази в нотариалните книги. Към настоящият момент изготвяне на предварителни имотни партиди, които ще служат за създаването на имотни такива в ЗКИР не са предвидени. Практиката по воденето на т.нар. имотни партиди до сега категорично показва, че без идентификатор на имотите съдържащата се в имотните партиди информация е не само безполезна, но по-често объркваща и е една от предпоставките за един и същ имот да се създават множество имотни партиди, между които е практически невъзможно да бъде установена връзка.

Различията в началния момент на внедряване на първите електронни системи в отделните Служби по вписванията налагат обединяването на информацията в "ИИСКИР" при създаването на „електронните партиди“ да се извършва от различна начална дата. Обработване на информацията следва да включва десетки години назад във времето. Общозвестен е фактът, че за такива дълги периоди от време, предназначението, кадастралния и регулационен статут на множество недвижими имоти търпи промени, поради приемането на нови или изменението на действащи карти и планове. Посоченото обуславя и различно описание на един и същи имот в отделните актове с предмет този имот, издавани и вписвани през

годините. В тази връзка считаме за правно недопустимо, в процеса по образуването на „електронните партии“, които следва да са базата от информация, която ще се ползва, констатацията за идентичност на имоти да се основава на вероятности и предположения, и да се извършва единствено по субективна преценка на съответния служител към Службата по вписванията. Това е свързано със сериозни правни последици, накърняващи имуществените права и интереси на правните субекти.

Установяването на идентичност между имоти по действащите планове – кадастрални и регулационни, както и идентичност на обектите на кадастъра (при направени многократни промени в кадастралната карта), се извършва само въз основа на документи и при наличието на последователна информация за историята на имота, каквато не се съдържа в подлежащите на вписване актове. Обединяването на данните в информационната система при създаването на съответната „електронна партия“ на конкретен имот трябва да става въз основа на нарочно определение на съдията по вписванията. Само правоспособен юрист, познаващ спецификите на материята, който е гарантиран в работата си от функционална независимост, т.е. в рамките на съдебната власт, би могъл да упражни ефективен контрол и да извърши тези процеси адекватно и обективно. За целта обаче, трябва да бъдат нормативно уредени правомощията на съдиите по вписванията и в настоящия подготвителен етап по създаването на имотен регистър, като им се възложи задължение да изследват собствеността върху имота назад във времето по линия на праводаването, с оглед установяване на обстоятелството, дали върху имота има ограничени вещни права и тежести (възбрани, ипотeki, вписани иски молби и др.) – данни, които следва да бъдат попълнени, както в „електронната партия“ на имота, така и в бъдещата имотна партия. Наложително е и предоставянето на правомощия, даващи възможност на съдиите по вписванията да изискват информация, да извършват справки в публични и други регистри, да изискват

представяне на документи от други органи и лица, за да бъдат установени всички данни, необходими за нанасяне в партидите на имотите.

Единствено чрез осъществяването от страна на съдиите по вписванията на нормативно определен по обем юридически контрол върху дейността на служителите в Службите по вписванията, може да се осигури задължителната достоверност и пълнота на информацията, съдържаща се в електронните партиди на имотите, създавани в "ИИСКИР". Няма други правни механизми, които да доведат до ефективност, както на подготвителния етап, така и на същинския процес по създаване на Имотен регистър, защото последният трябва да съдържа цялата правно-релевантна информация от нотариалните книги, водени и към настоящия момент по персоналната система.

Подчертаваме, че „електронната партида“ на имота и „имотната партида“ в съответните ѝ части по чл.59 ЗКИР следва да се попълва с всички актове с предмет същия недвижим имот, които са вписани по персоналната система през период от време, еднакъв за всички Служби по вписванията в страната. По изложените по - горе причини, към настоящия момент в едни Служби по вписванията се обединяват записи на вписани актове от 1991 г., в други – от 1997 г., в трети – от 1998 г., в четвърти – от 2002 г. и т.н. Унифицирането на времевия период и определянето на обхвата на информацията, която ще се съдържа в бъдещия Имотен регистър в България, изисква в законодателство да бъде изрично регламентирана началната дата назад във времето, от която трябва да започне обобщаването на тази информация във всички Служби по вписванията.

Считаме, че за да намери решение даден въпрос, то следва ясно да бъдат очертани проблемите.

Изброяването им в настоящото становище не е изчерпателно, като например:

- Липса на нормативна уредба, която да предвижда процедура за създаване на предварителната имотна партида, която впоследствие се преобразува в

имотна партида на недвижимия имот при издаването на заповедта по чл. 73 ЗКИР, вкл. липса на уредба на правомощията на съдията по вписванията служебно да събира доказателства за установяване на правото на собственост върху имот, както и ограничените вещни права върху имота:

- Неяснота за какъв период назад във времето съдията по вписванията изследва наличието на ограничени вещни права и тежести върху имота, за който създава имотна партида (вписани ипотeki, възбрани, искиви молби и др.)

- Проблеми, произтичащи от т.нар. „нотификации” (служебно откриване и закриване на партиди на имоти, най-често при обединяване и разделяне на имоти), извършвани в голям период от време от АГКК. Към настоящия момент те са недопустими и незаконосъобразни.

- Предвиденият в чл.65, ал.4 ЗКИР начин на изготвяне на „електронна партида” на имот с идентификатор – от Агенцията по вписванията „въз основа на наличните данни по вписания акт и предоставените данни за имота от АГКК”, и без регламентиран юридически контрол от съдията по вписванията.

- Непълнота на информацията в „електронните партиди” и създаването на повече от една такава партида в ИИСКИР, вкл. и на имот с идентификатор.

За това допринасят следните основни обстоятелства:

. Множеството изменения в кадастралната карта и регистри за съответните територии, извършени от нейното одобряване до настоящия момент, свързани с разделяне, обединяване на недвижими имоти, при които същите получават *нови идентификатори*, води до образуване от служителите в СВ на повече от една „електронна партида” и на имот с идентификатор.

. До приемане на кадастрална карта за съответната територия и еднозначното означаване на имота чрез уникален за територията на страната номер (идентификатор), описанията на недвижимите имоти са извършвани по различен начин в различните документи за собственост и учредяване на вещни права – както по обективни причини (поради действието на множество регулационни и устройствени планове), така и по субективни причини –

поради различно описание на имота в различни документи, подлежащи на вписване. *Посоченото налага да се установява идентичност на имота с идентификатор, с имоти, описани по различни начини в предходни документи за собственост и други вписани актове, подредени в нотариалните книги, данните, по които са въведени в информационната система.*

- Предвидената разпоредба на чл.6, ал.4 (обн. ДВ, бр.63/2014 г., изм., бр.92/2014 г., в сила от 07.11.2014 г.) от Правилника за вписванията, в която е изрично регламентирана определена група, подлежащи на вписване, отбелязване и заличаване на вписването актове, за които *не се прилага чл.6, ал.3 ПВ*, визиращ нормативното изискване описанието на недвижимия имот, находящ се в район с одобрена кадастрална карта, да бъде извършено съобразно кадастралните данни по чл.60, т.1-7 от ЗКИР, както и към акта да бъде приложена скица – копие от КК.(прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека; залагане на такова вземане; встъпване в ипотечно вземане; налагане на запор върху него; подновяване на задължение, обезпечено с ипотека; заместване в такова задължение); молбите на кредитора за подновяване на вписването на ипотека; молбите за заличаване на вписването на ипотека и актовете относно особен залог върху търговско предприятие.

Необходимостта от достоверност и пълнота на информацията, обединена при изготвянето на „електронните“ партиди, засягащи имот с идентификатор, изисква същите да са подкрепени с писмени доказателства и да се образуват въз основа на изрично разпоредение на съдията по вписванията на основание чл.280 ЗСВ, постановено по ред, определен със закон. Единствено по този начин може да бъде осигурена и гарантирана законосъобразността на действията, подготвящи създаването на имотен регистър и съответно, осигурена правната сигурност в правния обмен с недвижими имоти.

Предвид изложеното, образуването в информационната система на

две или повече „електронни партии“ под различни номера на един и същи имот, създава неточна, непълна и недостоверна база данни, която в голямата ѝ част не може да послужи като помощно средство, нито като основа за създаване на „имотни партии“ по реда, предвиден в ЗКИР, когато са налице предпоставките за това – влязла в сила кадастрална карта за съответния район и заповед на Министъра на правосъдието за откриване на производство по създаване на имотен регистър за територията на конкретния съдебен район.

Големият обем на информацията в тази база данни, наслагвана в продължителния единадесетгодишен период на образуване на „електронни партии“ ще затрудни процеса по създаване на имотен регистър. Това е така, защото *целта на производството по създаване на имотния регистър е поетапното преминаване от поименна към поимотна система на вписване чрез създаването за всеки недвижим имот на територията на страната, находящ се в землище с одобрени кадастрални карти и регистри, на една единствена имотна партида, която да представлява гаранция за достоверност, сигурност и пълнота на съдържащата се в нея информация относно правото на собственост, ограничените вещни права и тежести (ипотеки, възбрани и др.), както и другите ЮФ и обстоятелства, които подлежат на вписване в имотния регистър.*

Реализирането на посочената цел налага създадените от служителите в Службите по вписванията няколко „електронни партии“ на конкретен имот и съдържащата се в тях правно релевантна информация относно този имот, да бъдат обединени в единствената „имотна партида“.

В заключение изразяваме категоричната си позиция, че е необходима пълна, детайлна и задълбочена нормативна регламентация и готовност на Българска асоциация на съдиите по вписванията да участва активно в този процес.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ Десислава Михайлова /

