



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## ВИСШ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ

ул. „Цар Калоян” № 1-а, 1000 София, тел. 986-28-61, 987-55-13,  
факс 987-65-14, [e-mail: VASarch@bitex.com](mailto:VASarch@bitex.com)

Изх. ....

Дата .....2012 г.

(Моля, цитирайте при отговор)

ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ГРАЖДАНСКАТА и  
ТЪРГОВСКАТА КОЛЕГИИ НА ВЪРХОВНИЯ  
КАСАЦИОНЕН СЪД

С Т А Н О В И Щ Е  
НА ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ  
по тълкувателно дело № 7/2012 година

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ВЪРХОВНИ СЪДИИ,

По поставените на тълкуване въпроси, предмет на разглеждане по настоящото дело, Висшият адвокатски съвет изразява следното становище.

Всички поставени общо 11 въпроса се отнасят основно до проблеми, свързани с прилагането на вписване на актове относно недвижими имоти. При анализа на съдебните актове, послужили за основание за поставяне на всеки от въпросите, се очертават няколко основни проблема, свързани с:

- а) изясняването на правния институт „вписване на актове относно недвижими имоти”;
- б) приложими разпоредби, уреждащи процедурата по вписването към настоящия момент;
- в) задължителни реквизити на актовете, подлежащи на вписване;
- г) страни и участници в производството по вписване и в производството по осъществяване на съдебен контрол върху вписването.

**Считаме, че предварителното изясняване на становището на Висшия адвокатски съвет по поставените въпроси ще съставлява и в значителна част изясняване на конкретните аргументи, които по-долу са изложени при обосноваване на становището му по всеки конкретен проблем.**

## **ЗА СЪЩНОСТТА НА ИНСТИТУТА „ВПИСВАНЕ НА АКТОВЕ ОТНОСНО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ”**

### **I. Кратки исторически бележки.**

Вписването на актовете относно недвижими имоти у нас е въведено за пръв път през 1910 г. с изменението на Закона за привилегиите и ипотеките (ЗПИ) от 1907 г., обн., ДВ, бр. 21 от 26.01.1908 г. и приет със закон от 5.02.1910 г., обн. в „Държавен вестник”, бр. 189 от 31.08.1910 г., като новата редакция на чл. 1 от този закон гласи: „Всичките актове приживе, безвъзмездни или възмездни, с които се прехвърлят или признават вещни права върху недвижими имуществва, освен привилегиите и ипотеките, се вписват, в извлечение, в предназначенията за това книга, у нотариуса (в първоначална редакция „у пазителя на ипотечните книги”) при окръжния съд или мировия съдия, в района на който се намира недвижимия имот.”

Към този момент е въведено вписване изключително за ипотеките (чл. 36 от ЗПИ). С изменението на чл. 1 от ЗПИ от 1910 г. се разширява обхватът на актовете, подлежащи на вписване – всички актове, посочени по-горе, които са в нотариална форма или нотариално заверени, както и влезлите в сила решения, които заместват договорите или актовете за прехвърляне на вещни права (чл. 1, ал. 2 от ЗПИ), исковите молби за унищожение или установяване недействителността на подлежащите на вписване актове (л. 4 от ЗПИ) и т. н.

„Целта на вписването е чрез отбелязване у пазителя на ипотечните книги (нотариуса) към всеки от окръжните съдилища известни данни, определящи съществените условия – индивидуалните признаци на един договор за прехвърляне на вещно право над известно недвижими имущество, да се обезпечат, чрез публичността на тия книги, правата на заинтересуваните страни по договора спрямо трети лица, които не са участвали при сключването на последния.”

За осъществяване на посочената цел е необходимо данните, определящи съществените условия – индивидуалните признаци на актовете да се събират, подреждат и предоставят за ползване се извършва вписването им, което се състои от следните фази:

1. Нанасяне на данните за всеки акт по реда на постъпването им за деня във входящия регистър по чл.106 от т. 1 от ЗПИ.

2. Подреджане на записките за вписване на актовете съобразно техния предмет: тези по чл.1 от ЗПИ, с което се съставя книгата по чл. 106, т. 2 от ЗПИ, записките за ипотеки, техните намаления или заличавания, с което се съставя книгата по чл. 106, т. 3 от ЗПИ, възбраните, с което се съставя книгата по чл.106, т. 4 от ЗПИ.

3. Попълване на данните за лицата, собственици на имотите, предмет на разпоредителни сделки, ипотеки или възбрани в азбучен регистър.

4. Попълване на т.нар. партидна книга по чл. 107 от ЗПИ, в която за всеки собственик и на определената за него страница (партида) се отбелязват накратко вписванията, заличаванията, които се отнасят за него, с отбелязване на книгата, в която всеки от актовете е внесен, и номерът, под който е вписан.

**По този начин е заложено началото на водения в страната повече от 90 години персонален регистър на актовете относно недвижими имоти.**

Реквизитите на всяка записка за вписване на акт, подлежащ на вписване, са посочени в чл. 38 от ЗПИ, като на основание на правилника за вписване в книгите по вписванията по чл. 118 от ЗПИ тези изисквания съответно се прилагат за всички актове, подлежащи на вписване. Съгласно чл. 38, т. 6 от ЗПИ във всяка записка се описва естеството и местонахождението на ипотекираните недвижими имуществва със сведенията, които предписва чл. 34 от ЗПИ (индивидуализиране на имота с най-малко три граници).

**В резултат в книгите по вписванията и по-специално в партидната книга по чл. 107 от ЗПИ се вписват данни, индивидуализиращи недвижимия имот, предмет на акт, подлежащ на вписване.**

Едновременно с изменението на Закона за привилегиите и ипотеките от 31.08.1910 година е изменен и Законът за нотариусите и мировите съдии, които извършват нотариални дела (НМСИНД) (обн., ДВ, бр. 15 от 14.02.1885 г., в сила от 14.03.1885 г., изм., бр. 3 от 4.01.1903 г., изм. и доп., бр. 189 от 31.08.1910 г.), като в резултат именно нотариусът или мировият съдия, на който са възложени нотариални функции, е оторизираният орган – пазител на ипотечните книги – нарочен орган по водене на ипотечния регистър съгласно първоначалната редакция на Закона за привилегиите и ипотеките от 1908 година.

Този регистър е заложен да се създаде по френски образец, като заедно със Закона за привилегиите и ипотеките се създава и Законът за кадастъра от 1908 г., съгласно чл. 1 от който „Кадастърът има за цел физическото и юридическото определение на недвижимия имот. Той се извършва по начин да служи за правилното размятане на поземления данък, за въвеждане на поземлените книги и за работи, свързани с планиметрията и алтиметрията (*картиране на релефа*) на страната”.

**Така в България е направен първият опит за въвеждане на поземлените книги (имотен регистър), който е изоставен поради изключителни финансови и законодателни трудности само година след публикуването на посочените закони.**

С изменението на ЗПИ с § 12 от ЗИД на ЗПИ, обн., ДВ, бр. 21 от 29.04.1927 г.) окончателно се изоставя понятието пазител на ипотечните книги, като оторизираният орган да извършва всички дейности по вписванията е нотариусът или мировият съдия, извършващ нотариални дела. **От този момент се изоставя и понятието ипотечни книги, като се въвежда понятието книги за вписване.**

**Така дейността на нотариусите**, които съгласно чл. 1 от ЗНМСИНД имат компетентността за „извършване и засвидетелствуване на всякакви актове за продажба, за наемане, за залагане, за дарене и пр,“ както и „Всякакви други сговори, актове, подписи, удостоверения, освенъ горепоказаните, могат да се извършватъ частно и да се представятъ за засвидетелствуване на нотариуса или на надлежния мирови съдия, ако страните желаятъ, както и издаване на преписи отъ първообразните актове, представени за засвидетелствуване на нотариуса или на мировия съдия“ (чл. 36 от същия закон) **се допълва с дейността по водене на книгите за вписване (ипотечните книги), с което се създава уникално за Европа съчетаване на удостоверителните функции на нотариуса с функциите по водене на регистъра на актовете – вписване.**

**Особен вид регистриране на актове съставлява т. нар. отбелязване.**

На отбелязване подлежат исковите молби за унищожение или установяване недействителността на подлежащи на вписване актове (чл.4 от ЗПИ). Това отбелязване се извършва чрез по реда на вписванията като технология, но освен това се състои в нарочна забележка върху подредената вече записка за вписване на акта по чл. 1 или ипотеката или възбраната. Поради това на отбелязване подлежат актове за новация, суброгиране на ипотечни вземания, актове за прехвърляне на ипотечни вземания, актове за разваляне на вписани договори и др.

Всички „отбелязани актове“ също са подреждат в нарочна книга – искиви молби и решения, постановени по делата (чл.77 от Правилника за вписванията по ЗПИ), а актовете по отбелязване на актове за ипотеки – в книгата по чл. 106, т. 3 от ЗПИ.

**Видно от изложеното, ЗПИ съдържа цялостна уредба както на всички въпроси, свързани с ипотеките и привилегиите като институти на материалното право, така и процесуалните правила за създаване и водене на регистъра на актовете по ипотеките, чието приложение законодателят е разширил с изменението на закона, в сила от 1.09.1910 г., по отношение на актовете относно недвижими имоти и е положил началото на създаването и воденето на персоналния регистър на всички актове, свързани с недвижими имоти чрез института на вписването.**

**С изменението на Закона за нотариусите и мировите съдии, които извършват нотариална дейност (обн., ДВ, бр. 21 от 29.04.1927 г.), и по-специално с новата редакция на чл. 34, българският законодател въвежда задължителното вписване на всички актове относно вещни права с недвижими имоти, като обвързва съставянето и изповядването на актовете с представянето на проекти за записки за вписване на сделките и разпорежданията, както и задължение за вписване на актовете, подлежащи на вписване, представени на нотариуса за установяване на вещните права на отчуждителя по сделката преди извършването на новия акт.**

Вписването се извършва чрез подреждане на записките за всеки отделен вписан акт, който е отделен документ от договора или друг акт, подлежащ на вписване.

Така задължителното вписване е въведено във втора страна в Европа след Италия (където е въведено през 1916 г.) и значително преди Франция (1935 г.).<sup>i</sup>

**С реформата на вписването от 1927 година окончателно се изоставя идеята за създаване на отделна административна структура по създаване, поддържане на регистъра на актовете за недвижими имоти (пазителя на ипотечните книги) и с тази дейност в България се натоварва нотариусът.**

**С това се постига не само икономичност в администрацията, но и ефектът на незабавното вписване – в деня на извършване на акта, подлежащ на вписване, когато става дума за разпоредителна сделка**

**във формата на нотариален акт. И тъй като за разлика от Германия, дори и от Италия, съгласно чл. 219 от ЗЗД (отм.) (Измененъ съ Зак. за привил. и ипотеките отъ 31 августъ 1910 г.) „договорите за прехвърляне право на собственост или на друго някое вещно право върху недвижими имоти трябва да ставатъ, подъ страхъ на недействителностъ, съ нотариаленъ актъ”, т.е. нотариалната форма е форма за валидност на прехвърлителния акт, то в резултат считано от 1927 г. в България се поддържа регистър на всички актове за недвижимите имоти, включително и констативните, както и на тези, с които държавата и общината се разпореждат в полза на трети лица.**

**Или – вписването, макар да съставлява регистърно производство, извършвано по процедурите в ЗПИ, поради обстоятелството, че се извършва от нотариуса, съставлява и особен отделен вид нотариално производство.**

**Този режим на вписването в България е в сила до влизане в сила на Закона за собствеността (ДВ, бр. 92 от 16.11.1951 г.), с който ЗПИ е отменен.**

**Междувременно през 1948 година с публикуването на Закона за нотариата в ДВ, бр. 295 от 16.12.1948 г., е отменен Законът за нотариусите и мировите съдии, които извършват нотариални дела (НМСИНД) (обн., ДВ, бр. 15 от 14.02.1885 г.). В този закон обаче законодателят не излиза извън рамките на регламентацията по отменения закон и материята за дейността на нотариуса във връзка с вписването остава в ЗПИ (отм.).**

**В Закона за собствеността се съдържа отделна глава XI – „Вписвания”, съдържаща разпоредбите на чл. 112, аналогичен по предмет на чл. 1 от ЗПИ (отм.), чл. 113 от ЗС – аналогичен по предмета си на чл. 5 от ЗПИ (отм.), чл. 114, аналогичен на чл. 4 от ЗПИ, чл. 115 от ЗС, аналогичен по предмета си на чл. 4, ал. 2 от ЗПИ (отм.).**

**Съгласно законовата делегация в чл. 116 от ЗС обаче всички правила за вписване – тези, аналогични на съдържащите се в чл. 106-107 от ЗПИ, както и тези, аналогични на чл. 38 от ЗПИ, се**

**съдържат в подзаконовия акт – Правилника за вписванията** (одобрен с ПМС № 1486 от 13.12.1951 г., обн., Изв., бр. 101 от 18.12.1951 г., в сила от 16.12.1951 г.).

По този начин правната уредба на единното производство по вписванията на актовете относно недвижимите имоти е разкъсано, което до голяма степен създава и затруднения при прилагането на посочените разпоредби.

С влизане в сила влизане в сила на Гражданския процесуален кодекс (обн., Изв., бр. 12 от 8.02.1952 г.) е отменен Законът за нотариата от 1948 г. (с изключение на текстовете, в които е уредена алтернативната компетентност на районните съдии да извършват нотариални удостоверения в районите, в които няма нотариус).

В глава Петдесет и първа на ГПК (1952 г.) подробно са регламентирани процесуалните правила за извършване на всички видове нотариални удостоверения, с изключение на нотариалното производство по вписванията, останало само като посочено като отделен вид нотариално производство – чл. 465, б. „в” от ГПК (отм).

## **ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ВПИСВАНЕТО И ПРИЛОЖИМИ РАЗПОРЕДБИ, УРЕЖДАЩИ ПРОЦЕДУРАТА ПО ВПИСВАНЕТО КЪМ НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ**

### **А. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ВПИСВАНЕТО:**

1. Вписването на актове относно собствеността съставлява особено регистърно производство от рода на съдебните охранителни производства и по отношение на него се прилагат общите разпоредби на глава Четиридесет и девета от ГПК. То се извършва по разпореждане на съдия по вписванията – орган, натоварен с тази дейност след влизане в сила на ЗННД (1996 г.) и отделяне на част от нотариалните удостоверения като предмет на дейност на нотариуса, а вписването и воденето на книгите за вписване като задължение на длъжностни лица, назначавани от министъра на правосъдието.

Цел на производството е да се обезпечи оповестителната функция на регистъра за посочените от закона актове, за да се породят

прикрепените от закона правни последици на вписването (правопораждащ/конститутивен ефект за ипотеките или декларативен ефект за всички останали актове, както и последиците от оповестяването им – (чл. 113 от ЗС и чл.114, ал. 1, б. „б”, изр.2 от ЗС).

2. Вписването на актовете съставлява проява на безспорна юрисдикция, при условията на обвързана компетентност на органа по вписванията, чиито актове пораждат частно-правни последици.

3. По отношение на вписването се прилагат и общите правила на нотариалните производства по глава – чл. 570, ал.1, изр. 2, чл. 571, чл. 572, изр.1, съответно прилагане на чл. 573, ал.1 и ал. 2, чл. 574, чл. 576, чл. 577 от ГПК.

4. Подлежат на вписване само актове, предвидени в закон (аргумент от изричната разпоредба на чл. 569, т. 5 от ГПК).

Налице е една съществена според нас разлика в редакцията на разпоредбите на чл. 465, б. „в” от ГПК (1952 г.), в която се сочи, че нотариално удостоверяване е всяко вписване, отбелязване и заличаване „**в случаите, предвидени от закона**”, докато в чл. 569, т. 5 – „Нотариални са производствата, по реда на които се извършват „вписвания, отбелязвания и тяхното заличаване **в случаите, предвидени в закон**”.

а) Основна група актове, които подлежат на вписване, са посочени в чл. 112, б. „а” от ЗС, а това са всички актове, с които се прехвърля правото на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижими имоти, независимо от това дали тези актове съставляват договор, едностранно волеизявление или административен акт.

Така извън обсега на вписването все още остават юридическите факти и действия, които имат за правни последици придобиване или изменение, учредяване или прекратяване на право на собственост или друго вещно право (например наследяването).

Основната характеристика на тази актове се състои в това, че с извършването на акта – договор, едностранно волеизявление или административен акт, настъпва промяна в титуляра на вещни права върху



недвижим имот, отразяването или нарочен акт, удостоверяващ съществуването вещно право върху недвижим имот.

б) Втора група актове са тези, с които се признава право на собственост или друго вещно право – констативните нотариални актове, актовете за общинска собственост, актовете за държавна собственост.

в) Трета група актове са влезлите в законна сила съдебни решения, които заместват актовете по б. „а”, както и решенията, с които се констатира съществуването на подлежащи на вписване актове по предходните букви.

г) Отделна група актове, подлежащи на вписване, са исковите молби, с които се иска разваляне, унищожаване, отменяване или признаване нищожността на актове, подлежащи на вписване по чл. 112. (Тук законодателят е възприел различно решение от ЗПИ (отм.), съгласно чл. 4 от който исковите молби подлежат на отбелязване към вписан вече акт).

5. Производството по вписване съставлява съвкупност от процесуално-правни разпоредби, които се съдържат все още в подзаконов акт – Правилника за вписванията от 1951 г. Процедурата се състои от разпоредителна част – постановяване за вписване – в компетентността на съдията по вписване и фактически, технически действия по извършването му – извършвано от служители на изпълнителна Агенция вписване, като това води до естествено противопоставяне на разпоредителната част от процедурата на фактическото-техническо извършване на действията по вписването.

6. Производството по вписването е едностранно и безспорно. То започва по писмена молба на лицата по чл. 8, ал.1 от Правилника за вписване. По това заявление съдията по вписвания се произнася незабавно, като издава разпореждане за вписване или отказ от вписване в деня на постъпване на заявлението.

7. Страни в отделното производство по вписване са лицата с качество на молител – заявител. **По правило страните в производството по вписване не са идентични на страните в нотариалното производство по съставяне на нотариален акт за сключване на договор в нотариална форма или на акта по налагане на възбрана.**

**Повечето искания за вписвания се извършват от лица, които законът е натоварил със задължение за оповестяване на акт, подлежащ на вписване.**

На първо място това е нотариусът в случаите, когато е съставил акт, подлежащ на вписване (чл. 25, ал. 5 от ЗННД), такъв орган е и съдебният изпълнител при налагане на т.нар. служебна възбрана по чл. 449, ал. 2 от ГПК. Вписването може да се извърши и служебно от съдията по вписванията в случаите, когато той извършва сам нотариални актове (чл. 82 от ЗННД).

8. В производството по вписване съдията по вписванията разпорежда вписване, след като извърши задължителна проверка дали са налице изискуемите от закона предпоставки: дали е компетентен да извърши вписването по правилата за местната подсъдност (чл. 570, ал. 1 от ГПК); дали представеният му акт подлежи на вписване (чл. 569, т. 5 от ГПК), дали е в изискуемата от закона форма на акт, подлежащ на вписване – например в нотариална форма за разпоредителна сделка с право на собственост между частно-правни субекти или е с нотариална заверка на подписите на страните при договор за доброволна делба на недвижим имот; дали представените му актове съдържат изискуемите реквизити, индивидуализиращи лицата – страни в акта, подлежащ на вписване, и недвижимия имот – предмет на акта; дали са изпълнени особените изисквания на закона и са приложени необходимите документи (чл. 264, ал. 1 и ал. 4 от ДОПК), скица – копие от кадастралната карта на недвижимия имот (чл. 6, ал. 3 от Пвп).

Тази проверка е с формален характер. Тази проверка съдията по вписванията следва да извършва, като прилага изискванията за реквизити на акта, които са били в сила към момента на съставянето му (арг. от чл.178, ал. 1 от ГПК). Така съдията по вписванията не може да откаже да впише протокол за съдебна делба от 1978 г. поради това, че той не съдържа данни за ЕГН на страните. Към този момент системата на ЕСГРАОН не е въведена и съответно чл. 6 от Пвп (редакция 1951 г.) изисква подлежащите на вписване актове да съдържат: а) името, презимето, семейното име и занятието на страните, но не и ЕГН. Такова изискване – да се посочи ЕГН, съществува едва от 1997 г. с изменението на чл. 6 в ДВ, бр. 86 от 1997 г.

9. Всички разпоредби, регламентиращи производството по вписване, като процесуалноправни разпоредби имат императивен характер и не могат да се тълкуват разширително, нито да се прилагат по аналогия.

## **Б. ПРИЛОЖИМИ РАЗПОРЕДБИ, УРЕЖДАЩИ ПРОЦЕДУРАТА ПО ВПИСВАНЕТО КЪМ НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ**

Към настоящия момент материята по вписването е уредена в следните нормативни актове.

1. Граждански процесуален кодекс – общи разпоредби, разпоредби, определящи характера на производството.

2) Закон за собствеността – разпоредби, определящи обхвата на актовете, подлежащи на вписване и правните последици на вписването.

3) Правилник за вписванията от 1951 г. – съдържащ разпоредби, определящи изискванията към реквизитите на актовете, подлежащи на вписване, видовете книги, от които се състои регистъра, правилата за подреждане на данните от вписваните актове в регистъра, особени правила, приложими за някои видове вписвания, реда за справки и издаване на удостоверения, както и правилата за обезпечаване на публичност на регистъра.

Въпреки че през 2008 г. влезе в сила нов Граждански процесуален кодекс, поредният пропуск на законодателя да посочи конкретни правила за създаване на един от главните регистри – този са собствеността в новия процесуален закон, е трудно обясним, като се имат предвид следните обстоятелства:

а) През 2000 година в „Държавен вестник”, бр. 34 от 25.04.2000 г. бе публикуван **Законът за кадастъра и имотния регистър**”, който (чл. 1 ЗКИР) „урежда организацията, финансирането, създаването, воденето и ползването на кадастъра и имотния регистър”.

Принципите, залегнали в основата на този закон, предполагат да се създаде, от една страна, кадастър, като отделна система образуваща съвкупността от основни данни за местоположението, границите и

размерите на недвижимите имоти на територията на Република България, набирани, представяни, поддържани в актуално състояние и съхранявани по установен от този закон ред, както и данни за правото на собственост върху недвижимите имоти данни за другите вещни права върху недвижимите имоти, а, от друга страна – самостоятелен имотен регистър, който се състои от партидите на недвижимите имоти, индивидуализирани чрез кадастъра. В партидите на всеки имот се вписват не само актовете, с които се признава или прехвърля правото на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижими имоти, възбраните и ипотеките върху тях, но и други действия, обстоятелства и юридически факти, за които закон предвижда вписване.

Създаването на имотния регистър като изцяло нов регистър, построен на различен принцип от досегашното вписване на персонален принцип, се извършва по процедурата на глава Девета от ЗКИР. Тази процедура завършва с издаване на административен акт по чл. 73 от закона, като „министърът на правосъдието след изготвянето на партидите на недвижимите имоти за целия съдебен район издава заповед, с която обявява въвеждането на имотния регистър за съответния съдебен район. Заповедта се обнародва в „Държавен вестник“.

Съгласно разпоредбата на чл. 74, ал. 1 от ЗКИР **„до обнародването на заповедта по чл. 73, ал. 1 вписванията се извършват по досегашния ред, а изготвените партиди по чл. 71 се актуализират автоматично чрез нанасяне на съответните данни по софтуерен път. В подлежащия на вписване акт се записва и номерът на партидата на недвижимия имот.**

**Започването на мащабна реформа за смяна на режима на регистриране на актовете, свързани с недвижими имоти, което предвижда в един дълъг период да се извършва тази регистрация по два отделни режима, изисква ясно разграничаване на приложимите във всеки момент, както и във всеки съдебен район правни разпоредби, свързани с вписванията. Мястото на тези разпоредби по отношение на вписването в книгите по вписванията е безспорно в Гражданския процесуален кодекс.**

б) През 2004 г. с изменението на ЗКИР в ДВ, бр. 36 от 2004 г., се извърши нова реформа по приложение на ЗКИР – създадена бе Агенция по

вписванията като изпълнителна агенция към министъра на правосъдието със задача да организира работата по създаването и поддържането на имотния регистър и осигурява връзката между имотния регистър и други регистри (чл. 58а и чл. 58б от ЗКИР).

Със създаването на тази административна структура се допусна разкъсване на дейностите, отговорностите и приложимите процедурни правила по отношение на единния процес на вписването, като част от действията по вписване са от компетентност на съдиите по вписванията – издаване на правните актове, свързани с регистрацията, а техническото изпълнение на дейностите по създаване и поддържане на книгите по вписванията бе възложено със закон на административна структура.

Това разкъсване също постави за решаване трудни проблеми, част от които водят до необходимостта от тълкуване и по настоящото дело.

Съществуването в правния мир едновременно, от една страна, на закон, който урежда създаването и поддържане на регистър актовете на недвижимите имоти, но не може да се прилага до настъпването на посочени в него предпоставки – процедура по въвеждане на регистъра – ЗКИР и поддържането на персоналният регистър на актовете относно собствеността основно прилагайки подзаконов акт – Правилника за вписванията, създават дилема при правоприлагането, която според нас налага законодателна намеса.

**Безспорно е обаче, че към настоящия момент въпреки непълната и разпокъсана уредба на вписването е недопустимо да се прилагат съответно или по аналогия под какъвто и да било повод разпоредбите на ЗКИР.**

Единственият случай, в който е налице основание за позоваване на разпоредбите на ЗКИР към настоящия момент е разпоредбата на чл. 6, ал. 3 от Правилника за вписванията, който препраща към чл. 60, т. 1-7 от ЗКИР,<sup>1</sup> с цел да се създаде процедура на изработване на предварителните партии по чл. 71 от ЗКИР, които обаче не съставляват имотен регистър.

**СТАНОВИЩЕ НА ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ ПО СЪЩЕСТВОТО НА ПОСТАВЕНИТЕ ВЪПРОСИ**

**По т. 1. Приложима ли е разпоредбата на чл. 129, ал. 2 ГПК в производството по вписване на актове относно недвижими имоти и как следва да процедира съдията по вписванията в хипотезата на нередовност на молбата за вписване?**

Поради естеството на процедурата по вписвания, изложена по-горе, считаме за правилно становището, изразено в **Определение № 260 от 16.06.2009 г.** по гр. д. № 221/2009 г. на II г. о. на ВКС, а именно: процедурата по чл. 129, ал. 1 от ГПК не е приложима в производството по вписване. Аргумент за това е не само че в Правилника за вписване е налице изричният текст на чл. 9, ал. 1 от Пвп, съгласно която „вписването се извършва по разпореждане на съдията по вписванията, като актът се записва **незабавно**, в рамките на работния ден, в предназначения за това входящ регистър а върху самия акт се нанасят номерът, под който е записан в регистъра, датата, както и томът и страницата на партидната книга, в която е нанесено вписването”.

Този извод следва и от характера на вписването като едностранно охранително безспорно производство с формален характер, чиято функция и цел е оповестяване на актовете, подлежащи на вписване, което се гарантира и от бързината на произнасяне. Гражданският процес познава и други хипотези, в които в едностранно, безспорно производство е недопустимо приложението на чл. 129, ал.1 от ГПК – в обезпечителните производства – чл. 395, ал. 2 от ГПК.

В случаите, когато съдията по вписвания намери, че не са налице предпоставките за извършване на вписването, той следва в същия ден да постанови отказ от вписване. Изричната редакция на чл. 32а, ал. 1, изр. първо от Правилника за вписванията също е аргумент в подкрепа на това становище. „В случай че записаният във входящия регистър акт не отговаря на изискванията на закона или е неподлежащ на вписване, съдията по вписванията се произнася с определение за отказ.” Не е предвидена възможност за оставяне на заявлението за вписване без движение. Във входящия регистър е постъпило искане, по което следва да има еднозначно решение – вписване или отказ. Именно за защита както на правата на заявителя, така и на третите лица законодателят е предвидил в разпоредбата на чл. 577, ал. 3 от ГПК особената разпоредба: „Когато съдът отмени отказа, вписването, отбелязването или заличаването се смята за извършено от момента на подаване на молбата за него.”

**По т. 2. Приложима ли е в обезпечителното производство и в производството по вписване на вече наложена възбрана по реда на Глава V от Правилника за вписванията (чл. 24 и чл. 25) разпоредбата на чл. 6, ал. 3 от същия и необходимо ли е в представения за вписване акт недвижимият имот да бъде описан съобразно изискванията на чл.**

**60, т. 1-7 ЗКИР и да бъде представена скица – извадка от кадастралната карта?**

Считаме за правилно становището изразено в **Определение № 613/23.12.2011 г.** по ч. гр. д. № 403/2011 г. на II г. о. на ВКС и **Определение № 531/29.11.2010 г.** по ч. гр. д. № 402/2010 г. на I г. о. на ВКС.

Според това становище за вписването на възбрана, уредено в чл. 23 и сл. от Пвп, е предвиден облекчен ред, доколкото липсва изрично препращане към чл. 6, ал. 3 от Пвп, предвиждащ представяне както на скица на кадастралната карта, така и посочване на кадастрални данни за имота по чл. 60, т. 1-7 ЗКИР.

Обстоятелството, че в разпоредбата на чл. 24, б. „а” от Пвп се съдържа изрична препратка към изискванията за описание на имота по чл. 6, ал.1, б. „в” от Правилника, но не и към ал. 3 от същата разпоредба означава, че по отношение на вписването на възбраните е налице специална разпоредба, съдържаща изискванията за описание на възбранения имот.

Да се прилагат в случая изискванията на чл. 6, ал. 3 от Правилника би означавало недопустимо да се разшири приложението на чл. 6, ал. 3 от Правилника.

**По т. 3. По какъв ред се извършва вписването на удостоверението за вписване по чл. 263в, ал. 1 и чл. 263г, ал. 1 ТЗ в хипотезата, когато в имуществото на преобразуващо се дружество има вещно право върху недвижим имот или върху движима вещ, сделките с която подлежат на вписване, и какъв е размерът на дължимата държавна такса за вписването?**

Поддържаеме становището, изразено в **Определение № 153/26.02.2010 г.** по ч. т. д. № 1/2010 г. на II т.о. на ВКС, **че вписването следва да се извърши по реда на Раздел II от Пв, по който ред се вписват всички актове относно недвижимими имоти и вещни права върху тях.**

В този случай е налице хипотеза, в която определени правни актове, в случая преобразуване на търговско дружество **могат** да съставляват акт, с които се прехвърля правото на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижимими имоти, независимо от това дали тези актове съставляват договор, едностранно волеизявление или административен акт.

В случаите, когато в резултат на преобразуването правото на собственост върху конкретен имот или ограничено вещно право върху него преминава от патримониума на преобразуващото се в дружество в патримониума на приемащо дружество, то удостоверението по чл. 263в, ал. 1 и чл. 263г, ал. 1 от ТЗ ще подлежи на вписване, тъй като в резултат на преобразуването недвижими имоти, притежавани от преобразуваното дружество, по силата на преобразуването ще преминават в собственост на нов правен субект. Преобразуването, извършвано по реда на чл. 263в и чл. 263г ТЗ, ще се яви „*друг способ за прехвърляне на вещни права*” по смисъла на чл. 77 от ЗС във вр. с чл. 263и, ал. 2, 3, 4 или 5 от ТЗ по отношение на прехвърляните от преобразуващото се на приемащото дружество недвижими имоти.

Ето защо редът за вписване на удостоверението по чл. 263в, ал. 1 и чл. 263г, ал. 1 от ТЗ ще е този по раздел II-ри от Правилника, по аргумент от разпоредбата на чл. 4 б. „а”, предл. последно.

След като вписването на удостоверения за вписано в Търговския регистър преобразуване, се извършва по реда на Раздел II от ПВ – по начина, по който се вписват актове, с които се прехвърлят, изменят, погасяват или учредяват вещни права върху недвижими имоти, то таксата за вписване на тези удостоверения следва да бъде определена като таксата, която се събира за вписване на тези актове. Дължимата такса ще трябва да бъде определена по реда на чл. 2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенция по вписванията – в размер на 0.1 % от цената, по която е таксуван актът или документът. В случая таксата за вписване следва да се определи на база на пазарната цена, като се изхожда от разпоредбата на чл. 2, ал. 2 от ЗДТ – *„пропорционалната такса се определя върху цената на документа. Когато цената не е указана, таксата се определя върху пазарната цена”*.

Пазарната цена на недвижимите имоти, които по силата на преобразуването преминават от преобразуващото се в приемащото дружество, следва да бъде определена на база на посочената балансова стойност в съставяните в хода на преобразуването баланси. Ако балансовата стойност на имота е по-ниска от данъчната оценка, таксата ще се определя върху данъчната оценка по чл. 264, ал. 1 от ДПК, която следва да се прилага при вписване на удостоверението за преобразуване по чл. 263в, ал. 1 ТЗ и чл. 263г, ал. 1 ТЗ.

**По т. 4. Подлежи ли на вписване договор за учредяване на сервитут за прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения**



**на техническата инфраструктура през чужд имот по чл. 193 ЗУТ в полза на лице, което не е собственик на друг недвижим имот?**

По този въпрос поддържаме становището, изразено мотивите на **Определение № 77 от 19.02.2010 г.** по ч. гр. д. № 587/2009 г., г. к., I г. о. на ВКС.

Разпоредбата на чл. 193 ЗУТ предвижда, че правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти се учредява с писмен договор между собствениците на поземлените имоти с нотариална заверка на подписите. Специалният закон, който урежда собствеността и управлението на водите като общонационален неделим природен ресурс и собствеността на водностопанските системи и съоръжения е Законът за водите. В него е дадена легална дефиниция на поземлените сервитути, свързани с водните обекти. Поземленият сервитут според чл. 103 ЗВ е тежестта, наложена върху един недвижим имот, наречен служещ имот, в полза на друг недвижим имот, наречен господстващ имот, който принадлежи на друг собственик, и той може да произтича от закона или от правна сделка. От съдържанието на сервитута като ограничено вещно право се налага изводът, че страни по договора за учредяването му могат да бъдат само собственици на недвижими имоти. Чл. 112 от Закона за водите изрично предвижда задължение за всеки собственик да даде право на водопрекарване през своя имот на всички, които имат постоянна или временна нужда от това. Посочена е и формата за учредяване на водопрекарването и сервитутните ивици на тръбопроводите и съоръженията – споразумение на собствениците на господстващия и служещия имот, а ако такова споразумение не може да бъде постигнато – с акт на органа по чл. 52, ал. 1, т. 3 при спазване на процедурата на чл. 34 и чл. 36, без да се постановява отчуждаване на засегнатия имот. При тази регламентация на специалния закон не може да се възприеме становището, че разпоредбата на чл. 193 ЗУТ може да се тълкува разширително.

Вещните права са посочени изрично в закона и ако се налага отклонение от общата им регламентация, това се предвижда изрично в специалните закони. Такава възможност се съдържа например в чл. 64 от Закона за енергетиката за сервитут в полза на енергийните предприятия при разширение на съществуващи и при изграждане на нови съоръжения за производство на електрическа енергия. В чл. 288 от Закона за електронните съобщения също е предвидено учредяване на сервитут в полза на предприятия, предоставящи обществени електронни съобщителни мрежи и/или услуги, включително на отклонения от тези мрежи до сгради и други поземлени имоти.

Договорът за учредяване на сервитут по чл. 193 от ЗУТ за прокарване на отклонение от общи мрежи и съоръжения винаги ще се сключва между собственика на имота, през който се прокарват отклоненията, и собственика на имота, до който трябва да стигнат отклоненията от общите мрежи и съоръжения. В чл. 193 от ЗУТ няма изискване такъв договор да се сключва само между собственици на съседни имоти, което е съвсем естествено, защото за да стигне отклонение от общ провод, мрежа или съоръжение до конкретен имот, често е необходимо трасето на отклонението да премине през множество имоти. В този случай договорът ще се сключи между собственика на господстващия имот, до който трябва да достигне отклонението от общите мрежи и съоръжения и всички лица, които са собственици на множеството други имоти (не всички от които съседни на първия собственик – собственика на господстващия имот), през които следва да премине трасето на отклонението.

**По т. 5. Следва ли да бъде извършено вписване на непарична вноска с предмет вещно право върху недвижим имот (чл. 73, ал. 5 ТЗ), ако молителят не е представил пред съдията по вписванията доказателства за правата на вносителя?**

Считаме за правилно първото становище, изразено в мотивите на **Определение № 212/01.03.2010 г. по ч. т. д. № 96/2010 г. на I т. о. на ВКС, според което за непаричната вноска на вещно право върху недвижим имот като особен вид сделка, законодателят е предвидил по изключение не нотариусът, а съдията по вписванията да проверява правата на вносителя, което е условие за извършване на вписване.**

*Съгласно чл. 73, ал. 5 ТЗ «когато вноската има за предмет вещно право върху недвижимата вещь, съответният орган на дружеството след възникването му представя в службата по вписванията за вписване нотариално заверено извлечение от дружествения договор, а когато е необходимо, и отделно съгласието на вносителя. Органът представя нотариално заверено извлечение от устава и съгласието на вносителя. При вписването съдията по вписванията проверява правата на вносителя».*

При наличието на изричния текст на чл. 73, ал. 5, изр. 3 от ТЗ, предвиждащ, че съдията по вписванията проверява правата на вносителя (вещните права върху недвижимия апорт, предмет на апорта), **не би следвало да има каквото и да било съмнение, че ако вносителят не е представил доказателства за правото си на собственост съдията по вписванията следва да постанови отказ за исканото вписване.**

Разпоредбата чл. 73, ал. 5, изр. 3 от ТЗ изрично въвежда отклонение от общия принцип по чл. 32а от ПВ, че при вписването съдията проверява

единствено дали актът подлежи на вписване и дали акта отговаря на изискванията на закона.

Съгласно чл. 280, ал. 1, т. 2 от ЗСВл съдията по вписванията освен действията по вписване, отбелязване и заличаване и произнасяне по искания за издаване на справки и удостоверения, *извършва нотариални и други действия, предвидени със закон.* Проверката на правото на собственост по чл. 73, ал. 5, изр. 3 от ТЗ представлява именно такова „друго действие” по смисъла на чл. 280, ал. 1, т. 2 от ЗСВл, предвидено със закон.

Поради това ако не са предоставени доказателства за правата на вносителя или ако в резултат на извършваната от съдията по вписване проверката на правата на вносителя на непаричната вноска (проверка на правото му на собственост) се установи, че вносителят не е носител на вещното право, предмет на апортната вноска, съдията по вписване следва да откаже вписване на това основание.

**По т. 6. Какъв е предметният обхват на проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл. 32а, ал. 1 ПВп относно това, дали представеният за вписване акт отговаря на изискванията на закона?**

**Поддържаме разбирането, че проверката на съдията по вписванията е строго формална и се изчерпва с преценката в обхвата посочен по-горе, а именно:** дали е компетентен да извърши вписването по правилата за местната подсъдност (чл. 570, ал. 1 от ГПК); дали представеният му акт подлежи на вписване (чл. 569, т. 5 от ГПК), дали е в изискуемата от закона форма на акт, подлежащ на вписване – например в нотариална форма за разпоредителна сделка с право на собственост между частно-правни субекти или е с нотариална заверка на подписите на страните при договор за доброволна делба на недвижим имот; дали представените му актове съдържат изискуемите реквизити, индивидуализиращи лицата – страни в акта, подлежащ на вписване, и недвижимия имот – предмет на акта; дали са изпълнени особените изисквания на закона и са приложени необходимите документи (чл. 264, ал. 1 и ал. 4 от ДОПК), скица – копие от кадастралната карта на недвижимия имот (чл. 6, ал.3 от Пвп).

В този смисъл са и **Определение № 366/10.06.2009 г.** по ч. т. д. № 379/2009 г. на II т. о. на ВКС, **Определение № 569/20.12.2010 г.** по ч. гр. д. № 309/10 г. на I т.о. на ВКС, **Определение № 219/14.05.2009 г.** по ч. т. д. № 166/09 г. на II г. о. на ВКС.

Тези съдебни актове изразяват според нас правилното становище и са проява на правилно приложение на закона и на изричната разпоредба на чл. 32а от Правилника за вписванията.

Дори и да не е налице тази разпоредба, то този извод следва и от характера на регистърното производство и неговата цел – за оповестяване на вече издадени актове, в процедурата по създаването на които други органи, а не съдията по вписване проверява дали са налице материалноправните предпоставки за издаването им. Разпоредбата на чл. 32а, ал. 1 от Правилника за вписванията сочи два случая, при които съдията по вписванията постановява определение за отказ – когато записаният във входящия регистър акт не отговаря на изискванията на закона или актът е неподлежащ на вписване.

Съдията по вписванията може да откаже вписване в нотариалните книги само ако: 1) ако актът не подлежи на вписване 2) ако актът не е съставен съобразно изискванията за форма, предвидени в закона и Правилника за вписванията – официален документ или частен документ във формата на нотариален акт или с нотариална заверка на подписите, 3) ако актът няма необходимото съдържание – индивидуализация на страните и на имота (ако се отнася до конкретен имот) 4) ако не е представена скица – копие от кадастралната карта, когато конкретният имот се намира в район с одобрена кадастрална карта 5) ако не е внесена необходимата такса за вписването (когато такава се дължи) и 6) ако не са представени доказателства за изпълнението на изискванията на чл. 264 ДОПК (освен при вписването и отбелязването на съдебно решение). На друго основание вписване не може да бъде отказано.

Или, предметът на проверка обхваща само онези елементи от акта, които ще се отразят като задължителни реквизити на регистъра. В противен случай съдията по вписванията ще се яви орган с контролни за законосъобразността на акта функции, каквито законът не му е предоставил и каквито функции са изключени при провеждане на едностранно безспорно производство.

**По т. 7. При вписване на препис от обявено завещание с предмет недвижим имот и права върху недвижим имот необходимо ли е съдията по вписванията да извършва проверка за правата на завещателя?**

Споделяме разбирането, че **проверката**, извършвана от съдията по вписване при вписване на препис от обявено саморъчно завещание с предмет недвижим имот и права върху недвижим имот, **е формална и се ограничава само до преценка относно това дали е налице акт, подлежащ на вписване, и отговаря ли акта (в случая саморъчното завещание), на предписаната от закона форма, без да се проверяват правата на завещателя и без да се преценява дали завещанието изпълнява формалните предпоставки на чл. 6 от ПВп.**

Считаме, че не е необходимо съдията по вписванията да извършва проверка за правата на завещателя при вписване на

**обявено саморъчно завещание, защото законодателят не е предвидил извършването на такава проверка** (когато такава проверка трябва да се извършва, това е предвидено изрично, както в чл. 73, ал. 5, изр. 3 от ТЗ). **Липсва ли изрично овластяване, съдията по вписванията действа съобразно правомощията си по чл. 32а от ПВ – проверява дали акта подлежи на вписване и дали подлежащия на вписване акт отговаря на изискванията на закона** (в случая на изискванията на чл. 25 от ЗН).

Излаганото в част от съдебната практика разбиране, че завещанията следвало да отговарят на формалните предпоставки на чл. 6 от ПВ, е неправилно. В завещанието завещателят се разпорежда за след смъртта със своето имущество. Съдържанието на завещанието като формален акт, е изчерпателно уредено в Закона за наследството: *„Саморъчното завещание трябва да бъде изцяло написано ръкописно от самия завещател, да съдържа означение на датата, когато е съставено, и да е подписано от него. Подписът трябва да бъде поставен след завещателните разпореждания”* (чл. 25 от ЗН).

Да се приложи на практика такова изискване е и житейски често невъзможно, тъй като между момента на съставяне на завещание, откриване на наследството, обявяване на завещание и съответно вписване на препис от това саморъчно завещание изминават дълги периоди от време, в които посочените характеристики, индивидуализиращи имота или данните за лицата, се променят. По този начин в повечето случаи на обявяване на препис от саморъчно завещание фактически се поставя изискване един едностранен акт да съдържа данни, които към момента на извършването му не съществуват, а безспорно към момента на вписването издателят на акта вече не може „да отстрани допуснатата нередовност”.

Поставеният въпрос сочи, че е необходимо да се запълни една съществена празнота в нашето гражданско право, а именно – цялостно уреждане на наследяването като един от основните видове правоприемство във вещното право.

**По т. 8. Процесуално легитимиран ли е съдебният изпълнител да обжалва отказ на съдията по вписванията, постановен по негова молба?**

Процесуална легитимация да обжалват отказа да се извърши нотариално удостоверяване, съгласно чл. 577, ал. 1 ГПК, имат лицата, които имат качеството страни в него.

Както бе изяснено в настоящото становище, страни в отделното производство по вписване са лицата с качество на молител – заявител. **По правило страните в производството по вписване не са идентични на страните в нотариалното производство по съставяне на нотариален**

**акт за сключване на договор в нотариална форма или на акта по налагане на възбрана. Повечето искания за вписвания се извършват от лица, които законът е натоварил със задължение за оповестяване на акт, подлежащ на вписване?**

Съдебният изпълнител е страна – заявител в случаите при налагане на т.нар. служебна възбрана по чл. 449, ал. 2 от ГПК.

Ето защо считаме, че именно съдебният изпълнител е легитимиран да обжалва отказ на съдията по вписване, когато предмет на отказа е възбрана, когато изпълнението се насочва върху имот. Да поиска вписването на възбрана върху имота, предмет на изпълнение е задължение за съдебния изпълнител, произтичащо от императивна разпоредба.

Това се подчертава и в изричната разпоредба на чл. 26 от Правилника за вписванията: „Възбраната върху недвижим имот, срещу който е обърнато взискането, се вписва по искане на съдия-изпълнителя или на финансовия служител, който извършва публичната продажба, с писма в два еднакви екземпляра, съдържащи освен данните в точки „а” – „в” на чл. 24, още и номера на изпълнителното дело и датата на изпълнителния лист и от кой съд е издаден.”

Вписването на тази възбрана не е обусловено нито от желанието на взискателя, нито от преценка по целесъобразност на съдебния изпълнител. Именно това, че вписването на възбрана върху имота, предмет на изпълнението, е задължително действие от изключителна компетентност само на съдебния изпълнител, обуславя качеството му на заинтересовано лице в производството по вписване, чиито задължения не могат да бъдат изпълнени без да е налице за него правната възможност за обжалва незаконосъобразни актове – откази по вписванията.

**По т. 9. Процесуално легитимен ли е нотариусът да обжалва отказ на съдията по вписванията, постановен по негова молба за вписване?**

Считаме, че нотариусът е легитимиран да обжалва отказа на съдията по вписванията за вписване на акт, представен от него по силата на задължението му по чл. 25, ал. 1, т. 5 от ЗННД и чл. 8 от Правилника за вписванията, като аргументите за това са изцяло аналогични на тези, изложени в предходния абзац.

**По т. 10. Допустимо ли е освобождаване на молителите по вписване на актове относно недвижими имоти, на искиви молби и постановени по тях решения, от заплащане на държавна такса за вписването, от кой орган и при какви предпоставки? Освободени ли са от заплащане на държавна такса за вписването ищите, освободени от държавна такса за исковото производство на основание чл. 83, ал. 2 ГПК?**

**По този въпрос считаме за правилно становището, че чл. 83, ал. 2 от ГПК не е приложим в производството по вписване по следните причини.**

Държавните такси за вписване, отбелязване и заличаване, се събират на основание чл. 4, б. „в” от ЗДТ и се събират от Агенция по вписванията в размер, определен в Тарифа за таксите, събирани от Агенция по вписванията, приета на основание чл. 4, б. „в” от ГПК с ПМС № 243/14.11.2005 г.

Разпоредбата на чл. 5 от ЗДТ е уредила хипотези на освобождаване от държавни такси, като не е предвидена възможност за освобождаване от държавни такси по чл. 4, б. „в” от ЗДТ. От друга страна, съдията по вписванията не разполага с правомощие, с каквото разполага съдът – да освобождава от внасяне на държавна такса за вписване, тъй като на него му е възложена проверка относно това дали е внесена или не държавна такса за вписване, като при невнесена държавна такса съдията по вписване отказва да извърши поисканото вписване.

**По т. 11. Какъв е размерът на дължимата държавна такса при частично заличаване (за определен имот или имоти) на вписване на ипотека, учредена върху два или повече имота за обезпечаване на един дълг.**

**Считаме за правилно разбирането, според което при частично заличаване на ипотека относно определен имот или имоти, таксата за заличаване на ипотека (половината от таксата по чл. 2 от Тарифата за таксите, събирани от АВ (ТТСАВ)) се определя и дължи върху размера на погасения дълг.**

Съгласно чл. 3 от ТТСАВ за заличавания се събира половината от таксата по чл. 2 – т.е. половината от таксата за вписване на съответния акт, чието заличаване се иска.

Съвременното ни право не познава т.нар. намаляване на ипотеката, което е било уредено в чл. 76 и сл. от Закона за привилегиите и ипотеките (отм.)<sup>1</sup>. Сега чл. 21 от ПВП се ограничава да единствено да посочи, че

<sup>1</sup> Съгласно чл. 76 и сл. от Закона за привилегиите и ипотеките „Намалението на ипотеките се извършва, като се ограничават върху една само част на показаните имуществва във вписването, или като се

частичното заличаване се извършва по същия начин, както заличаването изцяло, без да уреди какво представлява частичното заличаване.

При липсата на позитивна уредба за частично заличаване на ипотеката би следвало да приемем, че частично заличаване на ипотека би било налице тогава, когато се иска заличаване само по отношение на един или няколко имота, служещи като обезпечение на вземането, като ипотеката ще продължи да тежи върху останалите имоти, описани в ипотечния акт.

**При положение че при заличаване се събира половината от таксата за вписване, би следвало при частично заличаване на ипотека (само по отношение на определени имоти от множеството ипотекирани имоти) таксата да се определя не върху целия размер обезпеченото вземане, а върху размера на вземането, което се погасява и за който размер се извършва заличаване върху конкретния имот.** Това разбиране предполага в акта за частично заличаване на ипотека (по отношение на определени имоти) да се посочи размерът на погасената част от дълга, за която се иска заличаване. В случай че в акта за заличаване такъв размер не е посочен, държавна такса за заличаване ще следва да се определи при условията на чл. 3 от ТТСАВ върху целия размер на обезпеченото вземане.

Ипотеката се вписва в полза на кредитора за обезпечаване на негово вземане и от него зависи дали при искането за заличаване на ипотека върху конкретен имот ще направи и искане за намаляне на размера, за който е вписана ипотеката или не.

При липсата на изрично направено искане при частичното заличаване (по отношение на определен имот) да бъде намален размерът на обезпеченото вземане, то размерът на обезпеченото вземане, за което е извършено вписване, ще остане непроменен и в този случай държавната такса за заличаване по отношение на конкретния имот ще се определи върху целия размер на вземането.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВИСШИЯ  
АДВОКАТСКИ СЪВЕТ:

ДАНИЕЛА ДОКОВСКА



<sup>i</sup> Подробно за това в съчинението на проф. Петко Венедиков „Действие на актовете за прехвърляне на вещни права върху недвижими имоти преди и след вписването им „Годишник на Софийския университет, том XXXIII, 8, 1938/1939 г., с. 8-9.