

## **ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ПРЕПОРЪКИ И ИДЕИ ОТ БЪЛГАРСКА АСОЦИАЦИЯ НА СЪДИИТЕ ПО ВПИСВАНИЯТА ВЪВ ВРЪЗКА С ПРОВЕЖДАНЕТО НА НАЦИОНАЛНА КОНФЕРЕНЦИЯ „ИМОТНИ ИЗМАМИ – ПРОБЛЕМИ И ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ”, гр. София, 17.06.2011г.<sup>1</sup>**

*(тук на стр. 7 пише за измамите с предходни документи за собственост: “В дейността ни като съдии по вписванията констатираме случаи на извършване на прехвърляния на имоти със стари актове –предходни, като по този начин лицата успешно се снабдяват и с удост. за данъчни оценки, скици и др.”)*

Във връзка с дейността си като съдии по вписванията - орган на съдебната власт в нотариално охранителното производство по вписване на актове, имаме поглед върху проблемите, свързани с имотните измами. Професионалната организация “Българска асоциация на съдиите по вписванията” винаги е вземала активна позиция, участвала е в проекти, кръгли маси, конференции и е давала конкретни предложения за противодействие на имотните измами. Представяме на Вашето внимание своето актуално становище по проблемите и възможностите за противодействие на имотните измами

### **1. Последници от постъпили сигнали на граждани за имотни измами и молби за спиране на вписването на съставени актове:**

Все по-често съдиите по вписвания сме сезирани с подобни молби от граждани. Институтът на спиране на охранителното производство следва да се преразгледа, преосмисли с оглед множеството имотни измами и уреди подробно. Считаме, че ефективността и приложението на чл. 536 ГПК би акцентирало върху съдебния и безспорен характер на производството по вписване на актове.

Институтът на спиране на охранителното производство е уреден в общите правила на охранителното производство - чл. 536 ГПК, доколкото не са установени особени правила /чл. 530 ГПК/. Разпоредбата на чл. 536 ГПК е категорична проява на безспорния, охранителен характер на производството, на същността му като акт на съдебно съдействие /проф.Ж.Сталев/.

Липсва съдебна практика по приложението на този институт в незабавното охранително производство по вписване на актове. Разпоредбата на чл. 536 ГПК урежда две хипотези, които при буквално тълкуване касаят момента на издаване на акта, а не момента на неговото вписване. В подкрепа на това е обстоятелството, че по-голямата част от представените пред съдиите по вписвания актовете са породили целените правни последици и вписването им е с декларативно действие, докато само по изключение при ипотека, възбрана и отказ от право на ползване или ограничено вещно право, вписването е с конститутивно действие.

Трудности по прилагане института на спиране /чл. 536 ГПК/ възникват и от това, че охранителното производство по вписване на актове е незабавно, в рамките на работния ден /арг. чл. 9 ПВ, чл. 12 ПВ и т.н./. Съгласно чл. 34, ал. 2 ПВ с поредния номер на входящия регистър се определя редът на извършеното вписване, отбелязване или заличаване. В случая ще е налице акт, който е записан във входящия регистър, но не е завършен ФС на вписването, а именно: липсва произнасяне на Съдията по вписвания с

---

1 Горките, през 2011 не са и подозирали каква балтия им готви ВКС с ТР №7/2012 от 25 април 2013 г. – пълно обезсмисляне на юридическата квалификация на съдиите по вписванията: вж . 10-ти и 11-ти пример от списъка с примери за ширещата се правна неграмотност в средите на правосъдната ни система: [http://softisbg.com/rennies\\_blog/2016/07/primeri-za-shireshtata-se-pravna-negramotnost-v-sredite-na-pravosadnata-sistema.html](http://softisbg.com/rennies_blog/2016/07/primeri-za-shireshtata-se-pravna-negramotnost-v-sredite-na-pravosadnata-sistema.html)

разпореждане за вписване или определение за отказ, както и липсва отразяване на акта в съответните нотариални книги и подреждане в томове. Липсва предвидена съответна книга за отразяване на спрените производства по вписване на актове. С оглед защита на гражданския оборот резонно възниква въпросът как в издаваните справки и удостоверения би следвало да се отрази акт, който е записан във входящия регистър и пази ред на вписване и за който е спряно производството по вписване, т.е. производството не е приключило.

Институтът на спиране по чл. 536 ГПК не би могъл да се приложи ефективно и в нотариалното производство по съставяне на актове. Разпоредбата на чл. 536, т. 2 ГПК е категорична, че съдът дава на молителя едномесечен срок за предявяване на иска; производството се прекратява, ако в срока искът не бъде предявен. В нотариалното производство по съставяне на актове нотариусът не е представител на съда, нито е съдебен орган. Практическото приложение също е затруднено. Сигналът на гражданите би следвало да бъде изпратен до всеки един нотариус в съответния съдебен район, т.е. е свързано с допълнителни разходи и време.

Недобросъвестността при искане за спиране на производството по вписване не би се отразила върху гражданския оборот. Предоставен е достатъчен едномесечен срок за предявяване иск /чл. 536 ГПК/. И понастоящем определени иски молби и съдебни решения /чл. 11 и сл. ПВ/ подлежат на вписване/отбелязване, но спирането като цяло би предотвратило и намалило гражданските спорове за недвижими имоти, предмет на множество разпореждания. При проявен интерес бихме представили допълнително становище.

## **2. Нотариални актове по обстоятелствена проверка**

Голяма част от гражданските спорове и имотни измами, са породени от съставени нотариални актове по обстоятелствена проверка за давностно владение.

Правим предложение протоколите за разпит на свидетели, както и постановлението въз основа на разпита, съгл. чл. 587, ал. 2 и ал. 3 ГПК, да се извършват от съдията по вписвания.

Съдията по вписвания е орган на съдебната власт в нотариално охранителното производство по вписване на актове. На осн. чл. 540 ГПК съответно са приложими правилата на исковото производство, респ. разпоредбите относно доказателствата. Свидетелските показания, наред с писмените доказателства, са типични доказателства в съдебно производство. До 1998 г. държавният нотариус е изповядвал и вписвал актовете, съвместявал е и двете функции. След влизането в сила на ЗННД се разграничават ясно нотариалното производство по издаване на актове и нотариално охранителното производство по вписване на актове /арг. чл. 569, т. 5 ГПК/. Протоколът за разпит и постановлението са съдебни актове и следва да бъдат извършвани от съда, респ. съдията по вписвания. Даването на свидетелски показания пред съдията по вписвания ще е скрепено с уважение пред институцията и под страх от реализиране на наказателната отговорност в случай на лъжесвидетелстване.

Това предложение кореспондира и на създадената съдебна практика в наказателните производства, че „Нотариусът, съгласно чл. 93, т. 2 НК, не е „орган на власт”, тъй като не е натоварен с властнически правомощия и не е част от органите на държавна власт, на държавно управление, на съдебната власт, както и на служителите при тях, които са натоварени с упражняването на властнически функции /Решение №542/09.02.2010г. на ВКС по н.д. № 671/2009г., I н.о.,НК; Решение № 58/03.08.2010г. на ОС-Разград по внахд. № 153/2010г./.” Нотариусът не е съд, орган на съдебната власт. В тази връзка не би могла да се реализира наказателната отговорност в резултат на лъжесвидетелстване /чл. 290 НК/, представяне на писмена декларация пред съд с потвърждаване на неистина или затаяване

на истина /чл. 290а НК/ или декларирани по чл. 264 ДОПК /чл. 313 НК/.

Приемането на предложението ни ще е гаранция за законосъобразността в нотариално охранителното производство, съответно ще води до намаляване имотните измами по повод нотариални актове по обстоятелствени проверки.

### **Предложение за изменение и допълнение на ГПК по следния начин:**

Чл. 587. (1) Когато собственикът на имот няма документ за правото си, той може да се снабди с такъв, след като установи с надлежни писмени доказателства пред нотариуса своето право.

(2) Ако собственикът не разполага с такива доказателства или ако те не са достатъчни, се образува нарочно охранително производство, което се води от съдия по вписванията. В производството се извършва обстоятелствена проверка за придобиване на собствеността по давност чрез разпит на трима свидетели, посочени от кмета на общината, района или кметството или от определено от него длъжностно лице, в чийто район се намира недвижимият имот. Свидетелите се посочват по указание на собственика и трябва по възможност да бъдат съседни на имота.

(3) Въз основа на доказателствата по ал. 1 и 2 съдията по вписванията се произнася с мотивирано постановление. Ако с него правото на собственост се признава, нотариусът /или съдията по вписванията/ издава на молителя нотариален акт за собственост върху недвижимия имот.

Би могло да се помисли да се вписва самото постановление, с което се произнася съдията по вписванията, защото то констатира наличието на предпоставките за издаване на нотариалния акт, респ. констатира придобиването на правото на собственост по давностно владение.

### **3. Саморъчни завещания**

Имотни измами често се извършват при наличие на неистински, неверни, неавтентични саморъчни завещания.

Правим предложение саморъчните завещания да постъпват за съхранение само и единствено в службата по вписвания по разпореждане на съдията по вписвания.

Налице са различни предложения за създаване на регистър на завещанията. От масовите медии е видно, че такъв е предлаган и от Нотариалната камара. Подобен регистър би бил непълен по своята информация, тъй като не може да обхване големия брой саморъчни завещания, съхранявани в съдилищата, депозиранни до 1998г. –преди влизането в сила на ЗННД и фигурата на частния нотариус; както и тези саморъчни завещания, съхранявани вкъщи.

Към настоящия момент в службите по вписвания се водят и съхраняват нотариални книги - книга за записване на предадените за пазене, обявяване и връщане на саморъчни завещания; описна книга и азбучен указател /чл. 33а, б. „в”, „г” и „д” ПВ/. Постъпващите от нотариусите уведомления за съхранени при тях завещания също се регистрират в тези нотариални книги. Поради големия брой частни нотариуси и с оглед съдебно охранителната функция на съдията по вписвания, както и сезирането му за вписване на издаваните първи преписи / от 2001 г. с промяна на ПВ/ е най-удачно регистърът за всички саморъчни завещания да се води единствено и само в службата по вписване по разпореждане на съдията по вписване. Нотариалните книги, водени от службите по вписвания, съдържат в най-голяма пълнота информацията относно саморъчните завещания.

С направеното от нас предложение всички саморъчни завещания ще бъдат на едно място в службата по вписвания. Целият процес по отношение на саморъчните завещания –

съхранение на саморъчни завещания, обявяване, издаване на първи преписи, вписване при условията на чл. 4, б. „и” ПВ, ще се извършва след разпореждане на орган на съдебната власт- съдията по вписвания.

Предложение за изменение и допълнение на Закона за наследството по следния начин:

Чл. 25. (1) 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.

(2) Саморъчното завещание може да бъде /завещанието е действително само в случаите когато е/ оставено за съхранение при съдия по вписванията към районния съд в затворен плик. В този случай съдията по вписванията съставя протокол върху самия плик.

Протоколът се подписва от лицето, което е представило завещанието, и от съдията по вписванията и се завежда в специален регистър.

Чл. 26. (1) Саморъчното завещание, предадено за пазене на съдия по вписванията, може да бъде взето обратно, но само лично от завещателя.

(2) За връщане на завещанието се прави бележка в специалния регистър, която се подписва от завещателя, двама свидетели и съдия по вписванията.

Чл. 27. (1) се отменя.

(2) Всеки заинтересуван може да иска от районния съдия по мястото, където е открито наследството, да определи срок за представяне на завещанието, за да бъде то обявено от съдията по вписванията.

(3) (Попр. - ДВ, бр. 41 от 1949 г.) съдия по вписванията обявява завещанието, като съставя протокол, в който описва състоянието на завещанието и отбелязва за неговото разпечатване. Протоколът се подписва от лицето, което е представило завещанието, и от съдията по вписванията. Към протокола се прилага книгата, на която е написано завещанието, приподписана на всяка страница от същите лица.

/4/ Съдията по вписванията веднага след обявяване на завещанието служебно предприема действия по неговото вписване в имотния регистър.

(4) Когато завещанието е било предадено за пазене у съдия по вписванията (чл. 25, ал. 2), горните разпоредби се изпълняват от онзи съдия по вписванията, у когото се намира завещанието.

#### **4. Предварителните договори**

Обсъждан е въпросът, но липсва единно мнение дали следва да се предвиди вписването/регистрирането/отбелязването на предварителните договори в службите по вписванията, с цел предотвратяване на имотните измами, дали да е задължително и в какъв срок.

Понастоящем основната правна уредба е в чл. 19 ЗЗД. Предварителните договори по своя характер нямат прехвърлителен ефект, т.е. те представляват намерение, обещание за сключване на окончателен договор, обективизирано под формата на договор между две страни.

Съществуващият режим на предварителните договори е доста либерален. Формата на договора е обикновена писмена и при подписване на предварителния договор няма гаранция, че положеният подпис е на лицата по тази сделка. Дори е допустимо да се сключи предварителен договор от лице, което не е собственик на имота.

За отразяване в нотариалните книги е необходима специална форма, арг. чл.3ПВ. В противен случай би се стигнало до нови форми на имотни измами чрез изготвяне на неистински, неверни предварителни договори, като вписването им ще им придаде „привидна” тежест, с което още повече да се навреди на гражданския оборот.

В правната литература се счита, че предварителен договор би могъл да сключи и

несобственик, като се счита, че той поема задължението да придобие в бъдеще собствеността и след това да я прехвърли. Неоправдано би било вписването на договор, сключен от несобственик и отразен/регистриран/вписан по партидата на имота, тъй като по този начин биха могли да се засегнат правата на собственика, който дори не преговаря с третото лице за прехвърлянето.

Честа житейска хипотеза е предварителен договор да се сключва преди и по повод сключване в бъдеще на договор за банков кредит за закупуването му. При закъснение с набавянето на документи за кредитирането е вероятно да се сключи анекс за удължаване на срока за сключване на окончателен договор. С оглед принципа на договорната свобода /чл.93ЗД/ са възможни всякакви хипотези на промени на съществени елементи на сделката, вкл. с анекс да се промени предметът на целения окончателен договор. Не става ясно дали всички промени по предварителните договори също да се отразяват. Това би затруднило извършването на справки в нотариалните книги.

В случай, че се предвиди отразяване на предварителните договори в нотариалните книги, то дейността на службите по вписвания би нараснала значително с „нетипични” за нотариално охранителното производство актове, без прехвърлителен ефект.

Увеличаването на отразяването/регистрацията/вписването на такива предварителни договори, би се отразило пагубно за гражданския оборот. Собственикът е твърде вероятно да не знае за отразяването на предварителния договор в нотариалните книги. Би се получила “своеобразна тежест на имота”. Това е способ бъдещи купувачи да оказват натиск върху собственици,.

Отразяването/подреждането в нотариалните книги би довело до оскъпяване на сделките на разпореждане с недвижими имоти, товарене на гражданите с нови нотариални такси .

В случай, че се възприеме идеята за подреждане на предварителните договори, следва да се определи мястото им в нотариалните книги. Преценката следва да се извърши с оглед евентуалното отразяване на информацията за тях в удостоверение за вписванията, отбелязванията и заличаванията за имота. Целта на нотариалните книги е да осигурят бърз, лесен и евтин достъп до правнорелевантна информация за актовете за недвижими имоти. Поради тази причина воденето на допълнителен регистър на предварителните договори от нотариусите или други служби би било в противоречие с целите, които са поставени пред имотния регистър.

В случай, че се приеме идеята да се извършва вписване на предварителните договори, би следвало да се помисли и върху следните въпроси:

1. Какво ще се случи с вече подписаните от страните договори, без нотариална заверка на подписа? – Може бис преходни и заключителни разпоредби следва да се предвиди някакъв срок за вписването им, а в случай, че едната от страните, откаже да потвърди подписа си пред нотариуса, другата да има право иск по чл.19 от ЗЗД, преди изтичането на договорените срокове, но не по-късно от някакъв период от законодателната промяна, относно вписването на тези договори. Определянето на тези срокове е с цел не да се накърнят правата на гражданите, а да се преустанови веднъж за винаги възможността да се съставят предварителни договори със стара дата с цел увреждане на кредиторите например.

2. Как ще се извършва заличаването на вписването в нотариалните книги на тези предварителни договори? Вариантите са няколко: - служебно с изтичане на срока, в който е следвало да се извърши сделката в нотариална форма – този вариант не е приемлив, тъй като купувача ще потърси правна помощ след изпадане на длъжника в забава, а именно тогава ще е заличено и вписването, т.е. това е немислим вариант; - с извършване на сделката, т.е. нормалното развитие на нещата, не е нужно да се извършва заличаване, тъй като договора е породил целените последици; - с вписване на анекс към предварителния договор, с който страните прекратяват преддоговорните си отношения – това е добър

вариант, но не винаги отношенията между страните са добри при прекратяването и на практика продавача ще е поставен в неизгодна позиция. Необходимо е и още някакво предложение в тази връзка, за да се извършва заличаването. Решението може би е в чл.27, ал.1, т.4 от ЗАЗ, който предвижда прекратяване с едностранно предизвестие на вписан договор за аренда, при наличие на законовите предпоставки. В настоящия случай, това може да изглежда, като добавка в чл.19 ЗЗД в следния смисъл „предварителния договор може да се прекрати с едностранно предизвестие /нотариална покана и констативен протокол от нотариус/, след изтичане на срока за сключване на окончателен договор.; - при неизпълнение по общия ред.

### **5. Конститутивно действие на вписването**

Конститутивното действие на вписването е най-сигурната защита срещу измами. В лицето на съдията по вписванията като представител на съдебното охранително производство е гарантирана държавната превенция срещу измами, - „Без съд няма охранително производство”-проф. Живко Сталев.

Съдиите по вписванията вписват огромен кръг актове извън нотариалните. Забелязва се нарастване броя на другите подлежащи за вписване актове- АОС, АДС, писмени договори на областна и общинска администрация, решения на поземлени комисии, съдебни решения, възбрани от ДСИ, ЧСИ, публични изпълнители, договори за аренда, наеми, апорти, продажба на търговски предприятия, залози. При някои актове Съдията по вписвания има задължение да провери правата на вносителя -апорт.

Към настоящия момент обаче конститутивното действие на прехвърлянето настъпва в момента на подписване на акта пред нотариус, а вписването е последващо действие, даващо само публичност на акта. Тази регламентация на процеса по прехвърлянето в много случаи е неразбираема и абсолютно неприемлива за гражданите.

Конститутивното действие на вписването е свързано пряко и произтича от цялостната концепция за имотен регистър, залегнала още в решение № 394/03.10.1994г. на Министерски съвет. В основата ѝ е сигурността и стабилността на немската система, воденето на имотния регистър от специална служба към всеки районен съд, а вписването се извършва след преценка и разпореждане на районния съдия, който ръководи тази служба. т. 6 б. Г

### **6. Промяна и утвърждаване статута на съдиите по вписвания**

Най-голямата защита срещу всякакъв вид измами е изравненият статут на съдията по вписванията с районните съдии и естествената последица от това - конститутивно действие на вписването, какъвто пример има в най-сигурната икономически система-немската.

В момента капацитета на съдията по вписванията не се използва пълноценно, поради липсата на достатъчно правомощия .

Изравняване на статута ни с този на районен съдия ще даде възможност за разрешаване на сложния режим по наследяването- водене книга отказ от наследство, гледане дела за приемане наследство, установяване на факти, обявяване на отсъствие или смърт, производство по открито наследство- т.е. дела от раздела „Охранително производство” на ГПК. Наред с тях съдията по вписванията е органът, който разпорежда съхранение на саморъчни завещания –обявяване, издаване на първи преписи , вписване –дори на постъпили от чужбина завещания. Тази завършеност на правомощията би била добро начало за публичността на целия сложен и изискващ съдебен контрол режим на наследяване.

Необходимостта от уреждане статута на съдията по вписванията е неразделно свързан и с цялостната концепция за имотен регистър, залегнала още в решение № 394/03.10.1994г. на

Министерски съвет.

**Предложения :**

1. промяна в ЗСВ –съгласно проекта на МС и мотиви
2. последователно изпълнение на цялостната концепция, имайки като образец на правна сигурност –немската система

Приложение : концепция за система на поземлен регистър в Република България,

7. Действия по подготовка и преценка на доказателствата при изповядване на сделка, изготвяне на акт.

С оглед предотвратяване извършването на имотни измами да се предвидят правомощия за нотариусите – при проверка на собственост преди изповядване на нотариалния акт да изискват като задължителен документ актуално удостоверение за тежести по чл. 45, б. “б” от ПВ, копие от което да се прилага към другите доказателства за собственост. **В дейността ни като съдии по вписванията констатираме случаи на извършване на прехвърляния на имоти със стари актове –предходни, като по този начин лицата успешно се снабдяват и с удост. за данъчни оценки, скици и др.**

При констатация на противоречие между представените по преписката документи- напр. скица от СГКК с грешки е налице предоверяване в доказателствената стойност /арг. чл. 2, ал. 5 ЗКИР/, следва да се създаде задължение за представяне на допълнителни документи, изправяне на представените /това не представлява оспорване на документ в охранителното безспорно производство, а събиране на доказателства, които водят до категоричен безсъмнен извод/ да се въведе изискване за прилагане на съответните задължителен документ – удостоверение от технически служби по общините –за актуален административен адрес / констатира се ,че се работи с не актуални административни адреси.

**8. Във връзка с осъществяване правомощията по вписване на актове.**

С оглед изпълняване на действащата нормативна уредба

Да се представят копия от актовете за собственост на праводателя пред съдията по вписванията – чл.80 ЗКИР във връзка с чл.82 ЗКИР- с оглед проверка за вписване правата на праводателя като собственик

прилагане към преписката за вписване на копия от всички приложени при нотариуса документи въз основа на които той е проверил собствеността и правата на имота ,обект на прехвърляне – чл. 77 ЗКИР.

Мотиви: Прилагането на тези текстове е обусловено от факта ,че в по голямата част от страната има влязли в сила кадастрални карти и с оглед постепенното създаване на имотен регистър и създаване на предварителни партиди , следва да започне приложение на конкретни текстове.

По някои видове актове вписването има конститутивно действие –ипотеки ,заличавания и следва да се прилагат документите -основания

**9. Работа с ИИСКИР, подсистема ИКАР, Имотен регистър**

Като органи на съдебната власт в нотариално охранителното производство сме убедени, че законосъобразността на информационния продукт, с който се работи в службите по вписвания, е сигурна гаранция срещу извършването на имотните измами.

9.1 НОТАРИАЛНИТЕ КНИГИ: „Българска асоциация на съдиите по вписванията” намира за необходимо привеждането на нотариалните книги, водени в ИИСКИР, подсистема ИКАР, в съответствие с ПВ, и съответно със ЗКИР при наличие на заповед по чл. 74 ЗКИР. Понастоящем нотариалните книги не са водени законосъобразно, за което сме изложили подробно писмено становище с конкретни предложения до МП и АВ, м.март 2011г.

Воденето и съдържанието на входящия регистър на постъпващите актове, който се води от служител на службата, следва да е под прекия контрол и наблюдение на съдия по вписвания. В печата върху вписаните актове следва да се отразява съответната номерация от Входящия регистър, а не от т.нар. Двойно-входящ регистър, за който липсва законова регламентация. От Входящия регистър се определя поредността на вписаните актове, оказваща влияние върху противопоставимостта на правата, произтичащи от вписаните актове. Това обстоятелство има огромно гражданско правно значение при евентуален спор. Сега съдията по вписванията само го подписва формално, като няма пряко наблюдение. Многократно сме сезирали за неточно, непълно водене, грешки.

9.2 „НОТИФИКАЦИИ” – В съдебните райони, в които има одобрена кадастрална карта, при работа в подсистема ИКАР- Имотен регистър, са налице т.нар. „нотификации”, съобщения от подсистемата Кадастър за извършени изменения на кадастралната карта чрез разделяне и обединяване на поземлени имоти, сгради, самостоятелни обекти в сграда. Тези съобщения от подсистемата Кадастър не позволяват приключване на разнасянето на информацията относно вписвания акт в нотариалните книги. Съобщенията от кадастъра се обработват служебно, най-често без знанието на съдиите по вписвания, което води до създаването на „имотни партиди”.

Съгласно чл.34 от Наредба № 2/21.04.2005г. за воденето и съхраняването на имотния регистър по съобщение на АК служебно се открива и закриват партиди в случаите на чл. 54, ал. 3 от ЗКИР и отбелязва в партидата на поземления имот новопостроената сграда, собственост на собственика на поземления имот. Тази разпоредба е приложима при въведен имотен регистър със заповед по чл. 74 ЗКИР. При наличие на заповед по чл. 70 ЗКИР за откриване производство по създаване на имотен регистър са приложими разпоредбите на чл.71, чл. 72, чл.74, ал. 1 и чл. 75 от ЗКИР и чл. 52 – чл. 60 от Глава 7 “Създаване на имотния регистър” на Наредба № 2/21.04.2005 г. за воденето и съхраняването на имотния регистър, но това не включва приложение на посочената разпоредба на чл. 34 от Наредба № 2/21.04.2005 г. за воденето и съхраняването на имотния регистър.

Не става ясно защо при наличие на едва 5 съдебни района със заповед по чл. 70 от ЗКИР и липса на въведен имотен регистър със заповед по чл. 74 ЗКИР, незаконосъобразно се прилага разпоредбата на чл. 34 от Наредба № 2/21.04.2005г. Считаме, че на дадения етап действията по разделяне, обединение на предварителни/ имотни/ файлови партиди трябва да са подкрепени с писмени доказателства – по реда на чл. 77 ЗКИР във вр. с чл. 54, ал.1 ЗКИР /заповеди на изп. директор на АГКК или началника на съответната СГКК/ и да има изрично разпореждане от съдията по вписвания на осн. чл. 280 ЗСВ. Това би гарантирало законосъобразността на действията подготвящи създаването на имотния регистър. Действия при въвеждане на актове в програмата, респ. в електронните нотариални книги, и промени в предварителните и имотни имотите не следва да се извършва без знанието, а единствено и само с разпореждане на съдия по вписвания. Практиката показва, че служителите работят по указания на АВ без знанието на съдиите по вписвания, а това е в нарушение на нормативната уредба. Липсва правно основание за създадената практика, което намалява доверието в охранителния характер на производството и увеличава риска от допускане на грешки при правилното отразяване на актове в нотариалните книги. Предложение: Да не се извършват действия без изрично разпореждане на съдията по вписванията, който единствен по силата на чл. 280 ЗСВ има право да разпорежда и извършва различни по вид нотариални действия.

9.3 ОТДАЛЕЧЕН ДОСТЪП: Животът става все по-динамичен, като компютърът и интернет присъстват неизменно и улесняват бита ни. Така все по-често се извършват справки за вписвания, отбелязвания и заличавания посредством отдалечен достъп до ИИСКР, подсистема ИКАР. Налице е преповеряване в информацията, получавана по



електронен път, от отдалечения достъп до ИИСКИР, подсистема ИКАР. Това предовверяване би могло да доведе до извършване на имотни измами по следните причини:

В работата на няколко служби по вписвания в страната е констатирано, че не е осъществена правилно миграцията на базата данни от информационните програми, по които е работено /Еди Чакъров, Нотис, EntOS/, към ИИСКИР, подсистема ИКАР. Издадени са изрични заповеди при извършване на справки и издаване на удостоверения, съгласно чл. 42 и сл. от ПВ, от служителите да бъде правена проверка по всички програми на съответната служба по вписвания. При ползването на отдалечен достъп е видна единствено и само информацията от ИИСКИР, подсистема ИКАР, което води до извода, че липсва „сверяване” с информация по предходни програми за съответната служба по вписвания, липсва сигурност в получаваната информация.

Нещо повече, сочени са случаи, при които вписан акт се отразява по персонална партида на пълномощник, а не на страна. При справка в ИИСКИР, подсистема ИКАР, обаче се оказва, че въвеждането на информацията в службата по вписвания е извършено правилно. Липсва законова яснота на база какви критерии се определя информацията за отдалечения достъп.

#### **10. Работа с АГКК**

С оглед изискванията на чл. 54, ал. 3 ЗКИР – изпращане до служба вписванията на скица – копие и одобрена кадастрална карта при промени в имотите, смяна на предназначения, непълноти и грешки- чл. 54, ал. 3, т.1,2,3,4 ЗКИР- да се осигури онлайн връзка със съдиите по вписванията на тези кадастрални карти и след негово разпореждане да се отразяват тези промени в програма Икар. В момента това се върши без знание на съдията по вписванията.

#### **11. Информационна система на Нотариалната камара**

На проведената Национална конференция на тема “Имотните измами – проблеми и противодействие” – гр. София, 2008г. “Българска асоциация на съдиите по вписванията” излезе с конкретно предложение за създаване към службите по вписвания на Единен национален регистър за вписване и оттегляне на пълномощни, съдържащи волеизявления за управление и разпореждане с недвижима собственост. Изложи се аргументирана и цялостна концепция посредством този регистър да се позволи установяването дали към настоящия момент волята на упълномощителя е валидна или дадените пълномощия са оттеглени. Да се осигури един превантивен механизъм, гарантиращ предотвратяването на измами с неистински пълномощни /един от най-често срещаните способности за извършване на имотни измами/. Да се минимизират рисковете при прехвърляне на собственост чрез пълномощник пред нотариус, както и при издаване на заверен препис от нотариален акт от съдията по вписванията.

Положително е, че законодателят, както и Нотариалната камара на Република България, възприеха нашето предложение. С новата разпоредба на чл. 28б от ЗННД /ДВ- бр, 42/2009г./ нормативно се уреди създаването на информационна система, която съдържа база данни- част от служебния архив на нотариуса. Правото на достъп до информационната система и данните, които се въвеждат, се определят с наредбата по чл. 28, ал. 1 от ЗННД.

Съгласно чл. 1а и чл. 2а от Наредба № 32 от 29.01.1997 г. за служебните архиви на нотариусите и нотариалните кантори /ДВ – бр. 20/2009г./ се дава подробна уредба на начина на извършване на справки и лицата, които могат да ги извършват /чрез НК, чрез нотариус, чрез предоставен достъп от НК и държавни органи, които имат правен интерес/. Съгласно чл. 9а, т. 1 и т. 2 от същата Наредба за нотариуса е налице задължение да въведе и изпрати в електронен вид и незабавно в информационната система на НК определената

информация по повод пълномощно след едновременно удостоверяване на подпис и съдържание по реда на чл. 590, ал. 4 от Гражданския процесуален кодекс, както и нотариално удостоверени документи, с които се оттеглят пълномощни.

Нормативното уреждане на Единен национален регистър за вписване и оттегляне на пълномощни, като част от Информационната система на НК е крачка напред в превенцията на имотните измами.

Обръщаме внимание на следното:

Недостатък е, че към настоящия момент информационната система на НК в частта относно пълномощните и тяхното оттегляне е непълна. Тя не съдържа информация относно пълномощните и тяхното оттегляне, извършени в хипотезите на чл. 48 от ЗННД /заместване на нотариус от съдия по вписванията/, както и при чл. 81 и сл. от Глава 6 “Нотариални функции на лица, които не са нотариуси” на ЗННД.

С оглед попълването на тази непълнота е необходимо да се осигури съответно както достъп, така и възможност за въвеждане и изпращане на електронна информация до Информационната система на НК в частта за пълномощни и оттегляне им, от съдиите по вписвания, изпълняващи нотариални функции; съдиите по вписванията, заместващи нотариус; кметовете на населените места, заместник-кмет, секретар на общината, както и кметския наместник при условията на чл. 83 ЗННД; от българските дипломатически и консулски представители в чужбина при условията на чл. 84 от ЗННД.

Добре е, да се обсъди и възможността за осигуряване достъп на всички съдии по вписванията до информационната система на НК относно пълномощните и тяхното оттегляне, с цел да се извърши служебно справка при издаване на заверени преписи от вписани актове. Отчитаме, че при имотните измами предшестващите действията, в повечето случаи, са свързани и с получаването на заверени преписи от вписани актове съгласно чл. 51 от ПВ, които имат доказателствена сила на оригинал.

По този начин би се постигнала същинската цел и идея на единния регистър за пълномощни, а именно избягване ползването на неистински пълномощни, както и незачитането на оттеглено упълномощаване, съответно ще е налице превенция на имотните измами.

Предложение за ограничаване кръга на упълномощаваните лица-

В последните години в резултат на увеличаване гражданския оборот с предмет недвижими имоти, се увеличиха въпросите и проблемите по повод сделките на разпореждане, извършвани от представители по упълномощаване. Воля на упълномощаващия е да упълномощи всеки когото намери за добре, особено в нотариалните производства. Често се подготвят пълномощни за сключване на сделка, с която на пълномощника се дава право да се разпорежда с недвижимия имот като го продаде на себе си.

Предложението е при извършване на сделките с недвижими имоти (нотариус, съдия по вписването и съдът - при евентуално обжалване), да прилага чл. 32 ГПК /чл.20 ГПК- отм./.

Да не се приемат пълномощни, издадени на лица извън изрично посочените в този текст.

Така нотариалните производства са вид охранителни производства и като такива се уреждат в част 6, глава 54 от ГПК. За охранителните производства важат и общите правила на ГПК /арг. чл. 540 ГПК/, част от които е и представителството, регламентирано в чл. 32 ГПК /чл. 20 ГПК- отм./.

За останлите охранителни производства по ГПК - производството по установяване на факти, по обявяване на отсъствие или смърт, по заемане на открито наследство или производството по обезсилване на ценни книжа, никой не си и помисля до допусне представяване на лица извън кръга на тези по чл. 32 ГПК /чл. 20 ГПК- отм./.

**Чл. 32.** Представители на страните по пълномощие могат да бъдат:

1. адвокатите;
2. родителите, децата или съпругът;
3. юрисконсултите или други служители с юридическо образование в учрежденията, предприятията, юридическите лица и на едноличния търговец;
4. (изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) областните управители, упълномощени от министъра на финансите или от министъра на регионалното развитие и благоустройството, в случаите по чл. 31 ;
5. други лица, предвидени в закон\*.

\*Другите лица, предвидени в закон, са сульо и пульо, защото съгл. **чл. 36 от ЗЗД**, “Едно лице може да представлява друго по разпоредба на закона **или по волята на представлявания**”. Кристиан Таков може да си пише свободни съчинения на тема “Умният пълномощник и глупавият упълномощител” (вж в блога му <http://www.christiantakoff.com/blog/?p=297>), но истината е, че глупавият упълномощител по сегашния закон има пълното право да си избере също толкова глупав пълномощник, че даже и по-глупав, бел. моя, Р.С, 16.07.2016.

За охранителното производство по вписване на юридически лица и еднолични търговци има изрично тълкувателно решение на Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния съд - щ 1 от 17 март 1993 г., в което се казва: "търговският пълномощник, снабден с изрично пълномощно за водене на процеси по чл. 26, ал. 2 от Търговския закон (за представителство на права, които се явяват обременителни за търговеца: отчуждаване и обременяване с тежести на недвижими имоти, поемане на менителнични задължения, вземане на заем и пр.) може да бъде процесуален представител на страната в гражданския процес само ако притежава качествата, посочени в чл. 20, ал. 1, т. "а", "б" и "в" от ГПК (т. е., адвокат, деца, родители, съпруг)". Пак в това решение е записано, че "пълномощникът е носител на чуждо материално право и за да го реализира, той трябва да има процесуално представителство и да отговаря на тези изисквания. И затова, изхождайки от целите на процесуалното представителство, законът е ограничил лицата, които могат да бъдат представители на страните по пълномощие пред съда."

Това предложение не би ограничило упълномощаването, колкото би увеличило гаранцията за сигурността в гражданския оборот и защитата на правото на собственост. Но едно такова тълкуване на норми на ГПК в интерес на правната сигурност е по-удачно от това, което в момента се практикува.

## **12. Достъп до НБД „Население” и „Национален регистър на българските лични документи”**

Следва да се помисли върху възможността с помощта и съдействието на Министерство на правосъдието на съдиите по вписванията в хипотезата на чл. 82 от ЗННД / когато в района няма нотариус, нотариалните действия се извършват от съдията по вписванията при районния съд; както и при заместване на нотариус/ да се осигури достъп до системите на Национална база данни “Население”, както и до Националния автоматизиран информационен фонд за българските лични документи – „Национален регистър на българските лични документи” на МВР. Така както е уредено за действащите нотариуси. Достъпът до тези програми бе възприет като стъпка за борба с имотните измами.

Считаме, че с осигуряването на достъп на всички лица, извършващи нотариални функции, не само би осигурила равнопоставеност, но и би постигнала същинската цел- превенция на имотните измами. В противен случай мерки за борба с имотните измами, биха били частични и касаещи единствено и само дейността на нотариуси, вписани в НК.

Предложенията за законодателни промени развити по-горе са прецизирани по начин, който не би оскъпил в значителна степен процесите, чиито промени се искат. С нововъведенията

ще бъдат създадени значителни гаранции за гражданския и стопански оборот в страната ни и ще бъдат защитени интересите на българските граждани и чуждестранните инвеститори. Би се подпомогнал процесът по разтоварване на и без това претоварената ни съдебна система от множеството дела с такъв характер, които са единственият способ за защита по сега действащото законодателство. Въвеждането на тези превантивни способности ще възпрепятства възможността за извършването на злоупотреби от недобросъвестни граждани и ще създаде сигурен климат в страната ни като част от Европейския съюз. Уреждането на този кръг от обществени отношения по адекватен начин, отговарящ на потребностите на променената действителност, ще затвърдят България като страна с благоприятна инвестиционна среда в рамките на Европейския съюз.

ИЛИАНА ДИКОВА – Председател на УС на БЪЛГАРСКА АСОЦИАЦИЯ НА СЪДИИТЕ ПО ВПИСВАНИЯТА

Източник: Клуб на съдиите по вписванията <http://inscribe.free.bg/cgi-php/phpbb3/viewtopic.php?f=8&t=733>