

нотариус Димитър Танев:

НЕПРЕКЪСНАТОСТТА НА ВПИСВАНИЯТА И ПРАВНАТА СИГУРНОСТ

Вписванията на актовете за разпореждане с недвижими имоти, както е ноторно известно, дава публичност и противопоставимост. Действието на вписването е да се създаде сигурност на титулярите на правата, както и да се защитят интересите на третите лица с определен правен интерес за извършване на съответната проверка чрез регламентираната в Правилника за вписванията справка. Вписването е съдебно охранително, нотариално производство, обезпечава правната сигурност и има своята съществена роля при възпрепятстване на правните спорове. Целта на вписването, като процедура на „предварително правосъдие“, е, от една страна, да се стабилизира придобитите вещни права, а, от друга страна, те да се обявят пред широката публика - граждани, техните търговски сдружения, държавни органи и т.н. Законът за собствеността визира необходимостта от вписване на всички актове, с които се прехвърля правото на собственост или се учредява, прехвърля, изменя друго вещно право, а от януари 2001 г. и актовете, с които се признават такива права.

Законът за собствеността установява всеобща задължителност за вписване на актове, носещи вещноправна промяна, но не установява принципа за непрекъснатостта на вписванията, а именно, че никое вписване не може да произведе

действия, ако предшестващите прехвърляния не са били вписани. Законът за собствеността урежда като способ за правна защита противопоставимостта на вписаните актове спрямо придобивания от трети лица, които са придобили права от техния праводател, но не са си вписали актовете. Вписаните актове установяват извършената сделка, но не установяват нейната безусловна неотменяемост и безспорност. Законодателят е извел на преден план задължителната публичност на актовете по чл.112 от Закона за собствеността, но не се занимава със случаите на прекъсване на веригата на прехвърлянията с невписан акт.

Липсата на законодателно уреждане на принципа на непрекъснатостта на вписванията съществено компрометира правната сигурност. Ако се върнем назад във времето, ще установим, че вписването на разпорежданията с вещни права върху недвижими имуществва води началото си от 1908 г. и е за първи път уредено в чл. 1 от Закона за привилегиите и ипотеките (отм.). Този текст урежда още тогава и принципа за непротипоставимост на невписаните актове. Текстът на чл. 112 от ЗС е почти идентичен с този на чл. 1, ал. 1 от Закона за привилегиите и ипотеките (отм.) - *„До вписването тези актове не могат да се противопоставят на трети лица, които по-рано съключили добросъвестно*

договоръ съ собственика на недвижимото имущество”. Впоследствие през 1927 г. с въвеждането на новата ал.3 на чл.34 от Закона за нотариусите и околийските съдии, които извършват нотариалните дела (отм.), се въвежда забраната за нотариуса да извършва нов акт, ако актът на отчуждителя подлежи на вписване, а не е бил вписан. Същата забрана е възпроизведена и в сега действащия ГПК ,чл. 586, ал. 4 - „Когато документът за собственост на праводателя не е вписан, нотариалният акт не се издава, докато този документ не бъде вписан”. Навремето е съществувало противоречие между всеобщата задължителност на вписванията, установена в чл. 1 на ЗПИ (отм.), със изискването да се вписват само актове, извършени по нотариален ред или нотариално заверени - ЗПИ (отм.) - чл. 2. Сега действащият Закон за собствеността не налага забраната да се вписват и актове, които не са нотариално заверени. Забраната обаче за приемане като доказателство на легитимиращ документ за собственост на невписан акт съществува само по отношение на нотариуса. Само в нотариалните производства съществува изрично задължение на нотариуса да следи документа за собственост да е вписан, след като той е акт, с който се прехвърлят или изменят вещни права, а от 2001г. и признават вещни права.

Правилникът за вписванията е акт, който регулира вписването единствено относно начина на вписването и относно таксите, които се събират - чл. 116 от ЗС - „Подробностите относно начина на вписването и относно таксите, които се събират при вписването, се уреждат в Правилника за вписването, одобрен от Министерския съвет”. Въпреки че приложното му поле е с предопределено от ЗС съдържание,

той се занимава и с дефиниране на актове, които не подлежат на вписване - чл. 12 от ЗНА - „Актът по прилагане на закон може да урежда само материята, за която е предвидено той да бъде издаден”. Начинът на вписване не означава редуциране, прецеждане на актовете, подлежащи на вписване. Начинът на вписване е дейност като например осъвременяването на вписването чрез софтуерни продукти, повишаване на правната сигурност и конкретно на извършване на справки чрез създаване на имотни партиди или пък, ако е целесъобразно, промяна на броя на книгите на вписване.

За съжаление бе възпрян процесът по стартиране на създаването на имотен регистър в пет части: „А”, „Б”, „В”, „Г” и „Д”, стопирано бе създаването на досие на имота и за вписания акт непосредствено при постъпването му в Службата по вписванията. Наместо да се издава препис от досието на имота, сега справките се извършват чрез данни от помощни партиди с нерегламентирано никъде съдържание, начин на образуване, разделяне. Аргументите, че имотните партиди не могат да имат съдържанието и структурата на тези по ЗКИР, защото два нормативни акта не могат да уреждат една и съща материя, са грешни и нелепи. Законът за нормативните актове действително въвежда забрана в чл. 10, ал. 1, но това се отнася само за случаите, в които актовете са от една и съща степен - „Обществени отношения от една и съща област се уреждат с един, а не с няколко нормативни актове от същата степен”.

Начинът на вписването означава, че законодателят е дал свобода на техническия способ за вписване на актовете и архивирането им, като единственият критерий, че това се извършва качествено, е извършването

на достоверна проверка по тях. Грешно е твърдението, че ЗС изисква за съществуване на имотни партии в пет части „А“, „Б“, „В“, „Г“ и „Д“ вписването да се извършва директно в партидата. Вписването във входящ регистър дава бързина и сигурност при извършването на тази дейност, а вписването директно в имотни партии зависи от системата за вписване на съответната страна от момента в който възниква конститутивната промяна. Именно поради това основните системи за вписване в Европа са консенсуалната (към която принадлежим и ние) и системата за регистрация. Делението на системите за вписване на поименно и поимотно вписване (в зависимост от начина на извършване на справката) е било вярно и легално далеч назад във времето (малко след Втората световна война), когато не навсякъде са имали имотни партии, съответно имотен регистър. Типичен пример е Франция, с която е почти идентична системата ни за вписване до 1955 г., когато с Декрет от 04 януари те извършват реформа в поземленото вписване и започват да водят и имотни партии. Впоследствие съществуването и ползването на компютърни технологии обезсмисля окончателно това деление, тъй като справката може да се извършва по всякакви данни - и за лице, и за имот.

Законът за собствеността не допуска изобщо възможността за съществуване на актове, с които се учредяват, прехвърлят, изменят и прекратяват вещни права да не подлежат на вписване. Текстът на чл. 5 от ПВ, с който той изброява актовете, които не подлежат на вписване, е в елементарно противоречие с всеобщата задължителност за вписване, въведена с чл. 112 от ЗС. На практика чл.5 от ПВ би трябвало да е неприложим съгласно

известното правило от чл.15, ал. 3 от ЗНА - *„Ако постановление, правилник, наредба или инструкция противоречат на нормативен акт от по-висока степен, правораздавателните органи прилагат по-високия по степен акт“*. Всъщност ПВ в този текст провокира и в по-голяма степен е провокирал в миналото правната сигурност, давайки възможност за т.нар. „легално“ скрито преминаване на правото на собственост.

Премахването на общата задължителност за вписване може да бъде уредена не в ПВ, а в специален закон по отношение на ЗС, в който за точно определена група актове е премахната необходимостта от вписване. В този смисъл последната редакция на чл. 5, ал. 1, буква „а“ от ПВ - *„Не подлежат на вписване по предходния член: а) придобиване на недвижим имот по силата на закона; в) завещанията относно недвижими имоти освен тези по чл.4, буква „к“, придобиване на недвижим имот по силата на закон би следвало да се тълкува - по силата на изрична разпоредба, която прогласява, че вписването не е необходимо, подобно на разпоредбата, че не е необходима нотариалната форма по чл. 18 от ЗС.*

В по-старите редакции на чл. 5 от ПВ приложното поле на актовете, които не подлежат на вписване, бяха включени придобивания на основания по силата на закона, административен акт или регулация и др. - *„ Не подлежат на вписване по предходен член: а) придобиване на недвижим имот по силата на закона или административен акт, като: отчуждения за държавна и обществена нужда, по регулация, по силата на конфискация, придобиване на изоставени недвижими имоти от държавата и др.“*

Следвайки проведения докрай от ЗС принцип за всеобща задължителност на вписването, може да разделим на две основни групи вписаните актове. Актове с конститутивно действие, с които се учредяват, прехвърлят, изменят или прекратяват вещни права, и констативни актове, с които се признават тези права. Към тези актове не е необходимо да бъдат приложени скици от кадастрална карта, схеми на самостоятелни обекти, защото чл. 49б от ЗКИР няма обратен действие. Граматическото тълкуване на този текст от ЗКИР води до извода, че той се отнася за вписване на актове, които се издават сега, а не които са издадени преди влизането му в сила.

Всъщност се касае за огромен брой актове за собственост на стотици хиляди, да ги наречем имотни, единици, чиято форма е била определена по времето на съставянето им и е била спазена.

Съгласно изменението на чл. 18 от ЗС след април 2005 г. договорите, с които се извършва придобиването на имущество частна или общинска собственост, се сключват в писмена форма и се вписват в съответната Служба по вписванията. Предходната редакция на чл. 18 от ЗС определя единствено необходимата форма (не коментира вписването), а именно - писмена, нотариална форма не е необходима съгласно този текст.

Този текст е бил възпроизведен в различни нормативни актове, като Наредбата за продажба на жилища от държавния жилищен фонд (отм.) - чл. 15, и Наредбата за продажба на жилища от държавния жилищен фонд, предоставен на народните съвети (отм.) - чл. 4, ал. 3. Всеобщата задължителност на вписването на актове по чл. 112 от ЗС води до извода, че задължението за вписване се отнася и за този огромен брой от

договори, сключени в годините. Текстът на чл. 18 от ЗС никога преди април 2005г. не се е занимавал с отпадане на необходимостта от вписване на договорите, а само е определял формата им. Задължението за стабилизиране на тези договори чрез вписване произтича от текста на чл. 112 от ЗС. Законът е премахнал необходимостта от нотариална форма, но задължението за вписване е съществувало винаги.

Различна е законната ситуация относно актовете, с които се признава съществуването на права, чието задължение за вписване чл. 112 от ЗС въвежда от януари 2001г. До този момент тези констатиращи вещноправната промяна актове не са били засегнати от необходимостта за вписване. Констативни са актовете например по чл. 55к от Закона за плановете изграждане на населените места (отм.) и по чл. 278 от Закона за благоустройството на населените места от 1941г. (отм.). Актовете по чл. 134 от Закона за териториалното и селищното устройство (отм.) също са констативни и се издават за придадени по дворищнорегулационния план части от мястото към парцели на други физически или юридически лица.

В стария ЗПИ (отм.) в чл. 1 е било предвидено да се вписват само актове между живи - *„Всичките актове приживе безвъзмездни или възмездни, с които се прехвърлят или признават вещни права върху недвижими имущества, освен привилегиите и ипотеките се вписват, въ извлъчение, въ предназначенията за това книга у нотариуса при областния съд или околийския съдия, въ района, на който се намира недвижимия имот“*. Сега действащият Закон за собствеността не налага тези ограничения и съществува изначалната възможност за вписване на актове за

наследяване, стига това да е предвидено в нарочен нормативен акт, където, естествено, да е определена формата на тези актове. Възможността за вписване на правоприемство на вещни права *mortis causa* на наследяване *ab intestato* ще даде възможност за провеждане на принципа на непрекъснатост, съответно неимоверно увеличаване на правната сигурност.

Материалът е публикуван в сп. „Собственост и право“