РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ВИСШ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ

ул. „Цар Калоян” № 1-а, 1000 София, тел. 986-21-67, 987-55-13,
e-mail:arch@vas.bg

Изх. № 662

Дата: 05.09.2025 г.

ДО
МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

С Т А Н О В И Щ Е

НА ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ,
представляван от председателя –
адв. д-р Ивайло Дерменджиев

ОТНОСНО:
Проект за Постановление за изменение и допълнение на Правилника за вписванията, одобрен с Постановление №1486 на Министерския съвет от 1951 г.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

На 07.08.2025 г. на Портала за обществени консултации към Министерския съвет бе качен за обществено обсъждане Проект на Постановление за изменение и допълнение на Правилника за вписванията, одобрен с Постановление № 1486 на Министерския съвет от 1951 г. С предложения проект по същество се предлага ограничаване на издаването на незаверени преписи и препис-извлечения от вписани актове, като режимът на издаването им се приравнява на този, приложим от 2014 г. по отношение на заверените преписи (чл. 51, ал. 1). В тази връзка в

проекта е заложено още, че всякакъв вид преписи ще могат да бъдат издавани на: страните, на техните преки и непреки правоприемници и праводатели, на техните представители по закон или по упълномощаване; нотариусите и на техни служители; адвокатите, младшите адвокати и на адвокатските сътрудници, вписани в регистъра на съответната адвокатска колегия; частните съдебни изпълнители и на техни служители; органите на съда, прокуратурата и следствието и други органи и лица в предвидените от закон или този правилник случаи.

Според вносителите на проекта с направените предложения се цели да се осигурят по-добри гаранции за защита на правото на собственост, да се избегне намесата в личната сфера на гражданите и да се ограничи възможността за извършване на имотни измами. **Това виждане Висшият адвокатски съвет категорично не споделя, доколкото всякакво ограничаване на публичността при действащата персонална система на вписванията считаме, че би имало тъкмо обратен ефект и би създало подходяща среда за имотни измами.**

<u>Съображенията на Висшия адвокатски съвет в тази насока, са следните:</u>

1. При действащата правна уредба вписването е уредено като даване на гласност на подлежащите на вписване актове по начина, предвиден в Правилника за вписванията – чл. 1 от ПВп. Даването на гласност става чрез подреждане на актовете, подлежащи на вписване, в „достъпни за гражданите книги“, които се образуват от подреждане на актовете по чл. 4, б. „а“ ПВп и съответно от подреждането на всички други актове – чл. 7 ПВп.

Съгласно чл. 9, ал. 1 от ПВп поредността на вписването, което става чрез подреждането на актовете по реда на чл. 7, става като върху самия акт се материализира разпореждането на съдията по вписванията („Да се впише“), номерът, под който е записан във входящия регистър актът, датата, томът и страницата на партидната книга, в която е нанесено вписването.

Казано иначе – извършването на вписването не означава, че съдържанието на акта се записва или възпроизвежда в предварително създадена официална книга, а обхваща комплекс от различни правни действия, най-важното от които е подреждането на самия акт, чието вписване се извършва, в достъпни за гражданите книги.

„Достъпните за гражданите“ книги са актовите книги (т.нар. в практиката „томове“), в които се съхраняват самите вписани актове. Именно те е предвидено да бъдат публично достъпни.

Тази достъпност за гражданите е неограничена по характера си и никой не е длъжен, за да получи информация за право на собственост, относно което и да било лице, да доказва правен или фактически интерес.

2. Въпросът, който се поставя в настоящата дискусия, е какво представлява неограничената публичност на информацията за вписани актове – дали това е съдържанието на самия акт, разбирано като достъп до самия акт, или възможност за получаване на информация относно съдържанието на вписания акт, подреден в актовата книга, но без достъп до самия акт или възможност за получаването на препис от акта.

Висшият адвокатски съвет счита, че щом като при действащата у нас система за вписване се вписват актове (а не права и обстоятелства, касаещи правото на собственост върху недвижими имоти), публичността касае самите актове така, както те са подредени в книгите. Правната преценка какви права поражда и дали въобще поражда права вписаният акт и дали тези права са противопоставими на други лица, се прави именно въз основа на съдържанието на самия акт. Оттук **и за да е публично вписването, всеки трябва да може свободно и неограничено да може да узнае съдържанието на вписания акт.**

Всички други действия, които съпътстват същинското вписване (разбирано като подреждане на подлежащия на вписване акт в съответната актова книга), са част от цялостната персонална система на вписванията и всяко действие има свое самостоятелно значение, но всички действия (отразяване на искането за вписване на акт във входящия регистър, което определя поредността на вписване; нанасянето на информация за извършеното вписване в партидната книга на всяко лице; нанасянето в азбучния указател на името на лицето, срещу което е извършено вписването) имат една единствена крайна цел – да доведат потребителя на информация (търсещия публична информация) до самия акт.

Затова всяка справка за имот или лице започва с търсене по азбучния указател, ако името на лицето фигурира в азбучния указател, се прави последваща справка по персоналната партида на това лице, в която (би трябвало) да са отразени данните за всички вписани актове, касаещи това лице с точно

посочване на данните за вписването (година и том на актовата книга и пореден номер в тома, под който е подреден самия акт). На база на тази информация всеки трябва да може да се запознае със съдържанието на вписания акт, който е публично оповестен чрез подреждането на самия акт (както обективно съществува) във фактическия и правен мир.

3. Как гражданите се запознават с информацията за вписани актове?

На първо място, могат да отидат на място в службата по вписванията и тъй като книгите по вписване трябва да са „достъпни“ – могат да се запознаят с всички книги на място. За да могат, обаче, гражданите да прочетат самия акт, който ги интересува, трябва първо да са си направили сами или чрез служител справка в азбучния указател, респ. в партидната книга на лицето, по отношение на което извършват справка. След това, чрез достъп до съответната книга, в която е подреден актът, могат да получат пълна информация за съдържанието на акта – кога е извършен, между кои страни, относно кой имот, при какви условия и т.н., включително да видят подписани ли са актовете, какви са подписите и пр.

На второ място, могат да направят справка чрез електронната система ИКАР и по същия начин да стигнат до информация има ли вписвания за лицето, ако има – за годината, актовата книга, тома и поредния номер, под който е подреден съответния акт и за кой имот се отнася. За да могат, обаче, да проверят съдържанието на акта – трябва да поискат извършване на електронна административна услуга и получаване на електронен препис от вписан акт.

4. При инициирането на настоящите промени се твърди, че имотни измами се извършвали, защото се получавали „незаверени“, респ. „заверени“ преписи от вписани актове и чрез ограничаване на публичността на книгите за вписване, щяла да се предотврати възможността получените преписи да се използват за „злоупотреби“ при извършване на разпоредителни сделки с чужди имоти.

Това налага да се припомни накратко развитието в уредбата и извършените промени, касаещи получаване на преписи от вписани актове.

4.1. Правилникът за вписванията от момента на приемането му през 1951 г. до 2005 г. предвиждаше издаване само на „преписи“ и „препис-извлечения“ от вписани актове, наред с другите справки и удостоверения, като форма на писмена справка, видно от чл. 44 от ПВп, в редакцията от 1951 г. до 2005 г. (Писмените справки се състоят в издаване удостоверения за вписванията,

отбелязванията или заличаванията, както и в издаване преписи или извлечения от съществуващите вписвания, отбелязвания или заличавания по книгите, или от партидата на лицата).

Въпросът дали и на кого да се издават заверени, респ. незаверени преписи, не е бил поставян до 2005 г., защото ПВп предвиждаше издаване само на преписи, а всички преписи, като форма на писмена справка, бяха само заверени – с подпис на служителя и съдията по вписванията, респ. до 1998 г. на нотариуса, издал преписа, и с надпис-щемпел „препис“ и печат на Службата по вписванията, защото беше немислимо от държавна служба да излезе „незаверен“ препис, каквото и да значи това. За издадените преписи се водеше регистър, в който се отразяваше кой е поискал преписа, кога е издаден и с подпис на получилия преписа, за да няма съмнение кои лица са поискали и получили препис от вписан в службата по вписване акт.

4.2. През 2005 г., беше създадена новата разпоредба на чл. 51 ПВп, в която беше уредено издаването на „заверени преписи“ от вписани актове, като беше предвидено издаването на заверени преписи само на страните, на техните правоприемници или представители по закон или по упълномощаване, а когато пълномощникът не е адвокат, той трябва да е упълномощен изрично с нотариално заверено пълномощно.

Разпоредбата на чл. 44 ПВп остана непроменена и в нея остана издаването на препис и препис-извлечение от вписани актове.

Така след 2005 г., без изрично да са уредени в ПВп „незаверени“ преписи от вписани актове, на основание чл. 44 от ПВп започна издаването на незаверени преписи на всички, които са поискали такива преписи, без това да се отбелязва в какъвто и да било регистър. Така на практика се въведе рестриктивен режим за заверените преписи – защото се ограничи кръгът на лицата, които имат право да ги получават, и започна издаването на „незаверени преписи“, каквито до този момент не се издаваха, без да има каквато и да било информация кое лице с какъв незаверен препис от акт се е снабдило.

4.3. През 2014 г., отново с мотив „предотвратяване на имотни измами“, беше поставен въпросът за ограничаване на публичността на вписаните актове и се измени разпоредбата на чл. 51, като с изменения, обн. в ДВ, бр. 63/2014 г., се създаде нова ал. 3 на чл. 51 със съдържание „Агенцията по вписванията не

предоставя незаверени копия на вписани актове“ – каквито масово се предоставяха между 2005 г. и 2014 г., без да има нормативно основание за това.

Само няколко месеца по-късно, с изменения от ДВ, бр. 92/2014 г., беше направено ново сериозно изменение на чл. 51 от ПВп, защото по предходната редакция се оказа, че забраната за издаване на „незаверени копия“, съчетано с ограничението за издаване на заверени преписи само на страните и техните правоприемници или представители/пълномощници, на практика води до липса на публичност на вписаните актови и ги прави недостъпни за съдии, нотариуси, ЧСИ, адвокати, съдилища и пр.

Поради това беше уредено подробно кои лица и органи имат право да получат заверени преписи с изменение на чл. 51, ал. 1, и се предвиди изрично издаването на незаверени преписи – на всяко лице, като получаването на препис се отразява в нарочния регистър за справки по чл. 33а, б. „е“ ПВп чрез отбелязване на имената и ЕГН на лицето, получило незаверения препис.

4.4. С изменението от ДВ, бр. 92/2014 г., в чл. 51 от ПВп, беше предвиден ред за издаване на заверени преписи (чл. 51, ал. 1 и 2 ПВП) и на незаверени преписи (чл. 51, ал. 3 ПВп), като и в двата случая получаването на препис става с отразяване в нарочен регистър с отбелязване на имената и ЕГН на лицето, а при заверените преписи – и отбелязване на качеството на лицето.

5. В първото заседание на работната група зам-председателят на Висшия адвокатски съвет е поискала информация за това има ли имотни измами в последните 10 години с получени преписи от вписани актове. Устният отговор, който е получила бе, че няма установени случаи за имотни измами, извършени с получени от Службата по вписванията преписи от вписани актове – независимо дали заверени, или незаверени преписи. Всички измами в последно време, извършвани с неистински преписи на актове, са с получени преписи, получени от служба „Стара архива“ на съдилищата, където се съхраняват вписаните стари актове преди 1951 г.

Затова и Висшият адвокатски съвет е на мнение, че ограничаването и превенцията на имотни измами с неистински актове (най-често актове, които съществуват като том и номер, но с различно съдържание на лица или имоти) не може да стане с ограничаване на публичността чрез ограничаване на възможността за получаване на препис. Напротив – това би имало точно обратен ефект, защото ще лиши от възможност потенциалните купувачи от

възможност сами да проверят дали представения им от продавача акт е такъв, какъвто съществува вписан в съответната служба.

6. Предотвратяването на имотни измами с неистински актове може да стане:

6.1. Чрез въвеждане на задължение за нотариусите да извършват служебна проверка преди удостоверяване на сделка с вещни права върху недвижим имот за вписаните актове, на база на които се легитимира прехвърлителят. Така нотариусът ще е сигурен, че представеният му акт, въз основа на който прави извода си, че праводателят по акта е собственик, е истински и е тъкмо този акт (с това съдържание), който е вписан в Службата по вписване.

Разбирането, че нотариусът удостоверява правото на собственост само въз основа на представените му от страните документи, не държи сметка, че нотариусът е длъжен да удостовери правото на собственост на праводателя по акта (чл. 586, ал. 1 ГПК), като е задължен и служебно да установи дали са налице условията за издаване на искания акт (чл. 533 ГПК). Според Висшия адвокатски съвет не може нотариусът да е длъжен да провери в База данни „Български документи за самоличност“ самоличността на явилите се лица и истинността на документите им за самоличност, а да не е задължен да провери дали представеният му документ за собственост на праводателя е идентичен с документа, вписан в Службата по вписване.

6.2. С изменение в НК и съответно въвеждане на квалифицирани състави за използване на неистински документи в нотариалните производства, каквато инициатива е известно на Висшия адвокатски съвет да е подета от Министерство на правосъдието и която приветстваме, сме убедени, че ще доведе до резултати.

7. Заключение:

С оглед изложеното, Висшият адвокатски съвет изразява категорична позиция <u>срещу предлаганите изменения</u> по съображения, че ограничаването на публичността чрез ограничаване на възможността за получаване на преписи, би имало обратен ефект по отношение на целта – ограничаване на имотните измами. Ограничаването на възможността за получаване на преписи ще доведе до възобновяване на корупционните практики в службите по вписванията, ще попречи на страните и техните пълномощници (адвокати) да се уверят сами в истинността на

представените им от продавачите актове, респ. ще затруднява страните реално да защитят правото си на собственост, ако са увредени от имотна измама, защото за предявяване на иск за защита или сезиране на прокуратурата ще трябва да разполага с преписи от вписаните актове, за да узнаят за измамата.

Самата идея на вписването и публичността на актовете, с които се прехвърлят вещни права, е насочена към това да създаде сигурност, прозрачност и да ограничи измамите с недвижими имоти, за което не е нужно да стигаме до Ричи, Планиол и останалите класически автори. Затова всякакво ограничаване на публичността при действащата персонална система на вписванията, ще има обратен ефект и ще създаде подходяща среда за имотни измами. Това ще продължи, докато не се създаде истински имотен регистър, от който ще се получава пълна информация за всеки един имот – кой е неговият собственик, ограничените вещни права върху имота, ограниченията на собствеността и пр.

ЗАМЕСТНИК-ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ:

АДВ. ВАЛЯ ГИГОВА

Valia Simeonova Guigova

Digitally signed by Valia Simeonova Guigova
DN: cn=Valia Simeonova Guigova gn=Valia c=BG e=office@gigovaandpartners.com
Date: 2025-09-05 12:29+03:00