

ЗАЛИЧАВАНЕ НА ВЪЗБРАНИ И ИПОТЕКИ ОТ СЪДИЯТА ПО ВПИСВАНИЯТА
СЛЕД ПУБЛИЧНА ПРОДАН НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Драгомир Ангелов

CANCELLATION OF FORECLOSURES AND MORTGAGES BY
THE REGISTRATION JUDGE AFTER A PUBLIC SALE OF REAL ESTATE

Dragomir Angelov

Abstract: *In the Republic of Bulgaria, the registration system is a manifestation of the constitutional guarantee and protection of the right to property in relation to real estate. The state ensures the protection of these rights through purposeful judicial protective proceedings before a judicial authority.*

Keywords: *foreclosure, public sale, registration system, judge of registration, real estate, mortgages, protection of rights.*

В съвременната европейска юриспруденция имотните регистри се възприемат като правен инструмент за защита на законни права и придаване на правна сигурност на търговията, кредитирането и инвестициите чрез разкриване на правно значима информация за собствеността, ограничените вещни права и други законни права върху недвижими имоти.

Посредственият подход на възприемане на системите по вписване като „политика на данни“ или „регистрова политика“ следва да бъде подложен на критика. Имотните регистри не са просто бази данни, а правни институции. Публичността на регистрацията не е просто информация, а специализирана и надеждна информация с правна стойност и последици. Системите по вписванията защитават основното право на гражданите върху

собствеността и осигуряват правна сигурност в сделките, свързани с недвижими имоти, създавайки условия за развитието на ефективен и по-прозрачен пазар.¹

Институтът на възбраната онагледява относителната недействителност *ex lege* на сделките с недвижими имоти и кораби², като тази относителна недействителност е от особено значение за гарантиране правото на собственост и осигуряване на сигурност и предвидимост в гражданския оборот. Възбраната, в рамките на изпълнителното производство е обект на изследване на редица наши изтъкнати цивилисти като проф. Живко Сталев, проф. Любен Корнезов, проф. Валентина Попова, проф. Димитър Силяновски и др. В българската правна доктрина е налично и самостоятелно изследване за възбраната³,

¹ Ангелов, Д. Статут и правомощия на съдията по вписванията, *De Jure*, 2024 / Том 15 / Брой 1, с. 113–122.

² За разлика от възбраната, относителната недействителност при чл. 135 ЗЗД настъпва по искане на кредитора

³ Василев, И., Иванов, Д. Възбраната. Практически аспекти в изпълнителния процес по ГПК и в производството по вписване. С., Нова звезда, 2019 г., с.15.

което я дефинира, като *“Властнически акт на държавен орган /съд или съдебен изпълнител/, постановен в обезпечително или изпълнително производство /индивидуално или универсално/, чрез който частично се ограничава правото на собственост на длъжника, като му се забранява /под страх от наказателна отговорност/, да се разпорежда със свое недвижимо имущество/с последица относителна недействителност на това разпореждане спрямо вискателя/, и тя се предава нему или на трето лица, за да я пази докато е предадена“*. Приемам това определение за достатъчно точно, дотолкова че в цитираното научно изследване е разгледана възбраната налагана по реда на ГПК, като считам че определението би било значително по – широко и всеобхватно, ако не се конкретизира вида на органа, който налага възбраната. По този начин публичните изпълнители, налагащи възбрани по реда на ДОПК, не биха били изключени от определението.

Съществуват две основни тези относно това, дали наложена и възбрана, вписана в рамките на обезпечително производство, следва да бъде отново налагана и вписана, като част от изпълнителното производство или не. Докато налагането на възбрана като обезпечителна мярка в производствата по ДОПК, се извършва в предварително обезпечително производство, в текущо обезпечително производство и в последващо обезпечително производство /в самото принудително изпълнение/⁴, то за възбраните налагани по реда на ГПК, проф. Попова застъпва становище, според което интензитетът на наложените обезпечителни мерки не е по малък от интензитета на защитата, която дава влязлото в сила решение. Според нея, възбраната наложена в обезпечителния процес, прескача границите на исковия процес и преминава в прило-

жението на изпълнителния, поради което не следва да се налага нова възбрана в рамките на изпълнителното производство⁵. Същевременно в мотивите на Тълкувателно решение №1/2010г. на по т.д.№1/2010г. на ОСГТК на ВКС е прието, че „определението по обезпечение на иска има несамостоятелен и привременен характер, тъй като има действие до приключване на исковото производство“. Привременния характер на обезпечителните мерки налага и тяхното повторно налагане в изпълнителния процес след снабдяване с изпълнителен лист. Проф. Сталев приема, че спрямо правните последици на решението, които осигурява, обезпечителната защита е с по малък интензитет както по трайност, така и по съдържание, като правните последици на решението поглъщат обезпечителната защита⁶. Считам, че становището на проф. Попова следва да бъде подкрепено и при наличие на вписана възбрана в рамките на обезпечителното производство⁷, ново вписване на такава в рамките на изпълнителното производство е напълно безпредметно.

Приложимия ред за налагане и вдигане на възбраните и вписването им, стана предмет на противоречива съдебна практика през последните години, като са налице и тълкувателни решения на ВКС⁸.

Същевременно бе формирана практика на ВКС / *Определение № 81/12.05.2020 г., постановено по ч.гр.д. №632/2020 г. на I г.о., ГК на ВКС, Определение № 72/28.04.2020 г., постановено по ч.гр.д. №532/2020 г. на I г.о., ГК на ВКС, Определение № 65/10.04.2020 г., постановено по ч.гр.д. №596/2020 г. на I г.о., ГК на ВКС*/, с оглед новата разпоредба на чл. 433, ал. 4 ГПК. С цитираните определения ВКС приема, че диспозитивът на т. 3 от тълкувателно решение от 10.07.2018 г. по тълк. д. № 1/2015 г., ОСГТК на ВКС/, че след публич-

⁴ Лупова, К. Предварително обезпечаване на вземанията по чл. 121 ДОПК., Сборник научни изследвания в памет на доцент д-р Ванюшка Ангусева – първия декан на Юридическия факултет при ВТУ „Св. св. Кирил и Методий“ гр. Велико Търново, 16 декември 2022 г., УИ „Св. св. Кирил и Методий“, 2024 г., с. 411–420.

⁵ Сталев, Ж., А. Мингова, О. Стамболиев, В. Попова, Р. Иванова, Българско гражданско процесуално право, девето преработено и доп. издание, София, Сиела Норма, 2012 г., с. 1205–1206.

⁶ Пак там.

⁷ Включително и такива наложени и продължени по реда на чл.121, ал.5 ДОПК.

⁸ ТР №1 г. от 10.07.2018 г. по т.д.№1/2015 г. на ОСГТК на ВКС.; ТР № 6 от 14.03.2014 г. по т.д.№6/2013 г. на ОСГТК на ВКС.; ТР № 4 от 11.03.2019 г. по т.д.№4/2017 г. на ОСГТК на ВКС.;

ната продан възбраните не се заличават, вече не отговаря на действащия закон, и решението в тази част е изгубило действие, и разпорежда на съдиите по вписванията да извършват заличаване на възбрани по искане на купувачите на публична продан.

Целта на настоящото изложение е да разгледа заличаването на възбраните и ипотеките, което се извършва по разпореждане на съдията по вписванията, по местонахождение на съответния недвижим имот, след като е бил сезиран с молба от купувача на имота – след проведена публична продан. Доколкото цитираната практика на ВКС дава отговор относно възбраните, наложени по реда на ГПК от съдебни изпълнители, то неминуемо възникват следните въпроси – дали съдията по вписванията може да разпорежи заличаване на възбрана наложена по реда на ДОПК, както и възбрана наложена от съд – в рамките на обезпечително или исково производство. Считам, че за да се отговори на поставените въпроси – следва да се изследва въпроса – има ли разлика между способите за придобиване при публична продан проведена по реда на ГПК и ДОПК, дали, кога и как настъпва стабилитет след продажбата.⁹ Следва да се изяснят и чисто практическите аспекти, свързани със заличаване на възбраната и вписването на това заличаване.

На пръв поглед разпоредбите на чл. 31 от Правилника за вписванията не предполагат съдията по вписванията да разполага с правомощия да заличи наложената възбрана и/или вписана ипотека, освен ако не е сезиран от учредението или длъжностното лице което я е наложило, и/или пред което е представено обезпечението. Няма спор в правната доктрина, че възбраната, за разлика от ипотека, няма характер на вещна тежест. Затова и правилния теоретичен подход за заличаване на ипотека, учредена по реда на чл. 181 ЗЗД, след проведена публична продан, би бил този

по реда на чл. 19, ал. 2 ПВ – по молба на купувача на недвижимия имот. Към молбата за заличаване на ипотека купувачът представя влязло в сила и вписано в книгите за вписванията постановление за възлагане на недвижимия имот, както и удостоверение, издадено от съдебния изпълнител, че купувачът не е поел ипотека по съгласие с ипотекарния кредитор по реда на чл. 175, ал. 2 ЗЗД. В практиката обаче се срещат редица усложнения в разглежданата хипотеза, най-вече в случаите, когато върху един имот има учредена повече от една ипотека, с различни кредитори, респективно образувани изпълнителни дела при различни съдебни изпълнители. Доколкото чл. 175, ал. 1, изр. 2 ГПК урежда правата за предпочитано удовлетворение на кредиторите, по реда на вписаните ипотеки, то за купувача на публична продан се появяват редица проблеми. Не са редки случаите когато даден недвижим имот се продава по изпълнително дело, образувано по втора или трета по ред на вписване ипотека. В този случай съдебния изпълнител извършва проданта по искане на втория по ред ипотекарен кредитор, съответно издава удостоверението по чл. 19, ал. 2 ПВ в което удостоверява, че купувача на имота не е поел втората по ред ипотека.¹⁰ Снабден с цитираното удостоверение, купувачът прави своето искане за заличаване на ипотека до съдията по вписванията и по този начин втората по ред ипотека бива заличена. Същевременно първата по ред ипотека остава незаличена, като заличаването и зависи изцяло от волята на първия по ред ипотекарен кредитор, който в повечето случаи не дава съгласие за заличаването и, докато не получи сумата разпределена му от съдебния изпълнител. Тази практика създава редица проблеми в гражданския оборот, свързани най-вече с обжалване на разпределението на сумата от публичната продан, които водят до това – при влязло в

⁹ Публичните вземания, породени от посочените в АПК изпълнителни основания се изпълняват по реда на ДОПК, докато частните вземания на държавата и общините, вземанията за вреди от незаконосъобразните административни актове и от принудително изпълнение и другите частни парични вземания, породени или удостоверени от изпълнителни основания по чл. 268 от АПК, както и вземанията за разноси, свързани с изпълнението, се изпълняват по реда на Гражданския процесуален кодекс. В тази връзка Ламбева, М. За някои специфики на изпълнението по реда на АПК. Изпълнение на заместили задължения., De Jure, 2024 / Том 15 / Брой 2, с. 219–225.

¹⁰ Следва да се отбележи, че съдебният изпълнител може да извърши публична продан и по искане на кредитор, чието вземане не е обезпечено с ипотека.

сила и вписано постановление за възлагане¹¹, собственика на имота на практика да не може да извършва разпоредителни сделки с имота, или да има достъп до кредитиране, респективно да продава, залага или ипотектира имуществото си. Житейски и правно нелогично е купувач на публична продан да откаже поемането на втора или трета по ред ипотека на недвижим имот, а да се съгласи да поеме първа по ред такава. Според мен е налице колизия между законовата норма на чл. 175, ал. 2 ЗЗД и нормата на чл. 19, ал. 2 ПВ, като с разпоредбите на подзаконовия акт се размества доказателствената тежест и предвиденото от законодателя съгласие между ипотекарния кредитор и купувача на публична продан се замества с удостоверение протоколиращо несъгласието на купувача да поеме ипотека. По аргумент от противното, всички ипотеки за които не е констатирано и вписано съгласие по реда на чл. 175, ал. 2 ЗЗД следва да бъдат погасени, като няма необходимост от доказване на отрицателни факти.

В тази връзка могат да се направят следните препоръки *de lege ferenda*:

Привеждане на подзаконовите текстове на Правилника за вписванията в синхрон със законовите такива на ЗЗД. В този случай купувачът на публична продан, в качеството се на заинтересовано лице ще може да поиска от съдията по вписванията заличаване на всички ипотеки, като за целта следва да разполага с влязло в сила и вписано постановление за възлагане и липса на вписано съгласие по чл. 175, ал. 2 ЗЗД¹².

Алтернативно, граматическа корекция в чл. 19, ал. 2 ПВ, според която съдебният изпълнител, извършил публичната продан да издава удостоверение, че купувача не е поел **ипотеките по съгласие с ипотекарните кредитори**. Това би дало възможност на купувача на публична продан, да поиска заличаване на всички ипотеки, като си служи само с едно удостоверение от съдебния изпълнител.

Проблемите с които се сблъскват купувачите на публична продан, при множество из-

пълнителни дела за един и същ имот, при различни съдебни изпълнители важат в още по голяма степен за заличаването на възбраните. За разлика от ипотеките обаче, заличаването на възбраните след публична продан на недвижим имот не става *ex lege*, а към настоящия момент се извършва най-вече на база формирана съдебна практика на ВКС¹³, свързана с новата разпоредба на чл. 433, ал. 4 ГПК.¹⁴ Това ново законодателно разрешение отрича възможността заличаването на възбраната да има обратно действие. С новата разпоредба изрично се запазва действието на възбраните в периода от вписването до заличаването им. Това означава, че се запазва поредността на вписванията и противопоставимостта на правата, произтичащи от по-рано вписаните актове през този период.

На пръв поглед, наличието на вписани възбрани за един недвижим имот, придобит чрез публична продан, не би трябвало да представлява каквото и де е притеснение за купувача. Няма спор в теорията и практиката, че възбраната не е вещна тежест и целта на налагането и е да запази възбранения имот от изменение, повреждане и унищожаване, както и от разпоредителни сделки, с цел изнасянето му на публична продан и удовлетворяване на паричното вземане на вискателя и присъединените кредитори от цената на продадения имот. Тази цел се обезпечава с разпоредбите на чл. 451, ал. 1, чл. 452, чл. 453 и чл. 496, ал. 2, предл. 2 ГПК. Целта на възбраната се постига с приключване на публичната продан на възбранения имот, влизане в сила на възлагателното постановление и заплащането на цената или част от нея на вискателя или извършеното разпределение между вискателите на тази цена. Новата разпоредба на чл. 433, ал. 4 ГПК е гаранция, че действието на възбраната ще се запази до провеждането на публичната продан, независимо от последващото и заличаване. Запазване действието на възбраната след публичната продан не е оправдано, тъй като тя е изпълнила функциите си. При настъпване на нови факти /последващо придобиване на

¹¹ Което гарантира, че продажната цена е внесена по специалната сметка на съдебния изпълнител.

¹² Което съдията по вписванията ще проверява служебно, като част от производството по заличаване на ипотека.

¹³ Виж по-горе

¹⁴ Изложението касае заличаване на възбрани извън хипотезата на чл. 31 ПВ.

същия имот от длъжника след заличаване на възбраната или прогласяване недействителност на публичната продажба по реда на чл. 496, ал. 3 ГПК/, кредиторът има възможност да впише нова възбрана, както и да предприеме други средства за защита на своите права, например предявяване на иск по чл. 135 ЗЗД за отмяна на увреждащите действия на длъжника, в случай, че такива бъдат извършени след заличаване на възбраната. Практиката показва, че кредиторите не възприемат така формираната практика на ВКС, като предприемат действия по обжалване разпорежданията не съдиите по вписванията, с които същите нареждат заличаване на възбрана по искане на купувач на публична продажба¹⁵. Мотивите за обжалване са следните: имотът е продаден на публична продажба, налице е влязло в сила постановление за възлагане, вписано в служба по вписванията. Извършено е разпределение на сумите, постъпили от публичната продажба, но това разпределение не е влязло в сила и кредиторът не е удовлетворен. Претендира се неспазване на чл.31 ПВ и разпоредбите на ТР от 10.07.2018 г. по тълк. д. № /2015 г., ОСГТК на ВКС. Цитираното определение не даде възможност да се формира съдебна практика от ВКС, тъй като кредиторът обжалва разпореждането на съдията по вписванията по реда на чл.538 ГПК, вместо да заведе иск по реда на чл.537, ал.2 ГПК, в резултат на което жалбата е оставена без разглеждане като недопустима от съответния окръжен съд.

Считам, че могат да се направят следните препоръки de lege ferenda:

Изричното разписване на текст в ПВ, регламентиращ правото на съдията по вписванията да разпорежда заличаване на възбрани върху недвижим имот, по искане на купувача на публична продажба. Разписването на подобен текст няма да създаде прецедент, предвид факта че в същия правилник фигурира и текста на чл. 22 „Когато са изминали 10 години от датата на вписването, без то да е подновено, заличаването става по молба на

заинтересования, без други доказателства.“, касаещ заличаването на ипотеките.

Предвид факта, че заличаването на възбрани, след публичната продажба на недвижим имот, се извършва предимно по настояване на кредитните институции, които изискват от клиентите си „чисто“ удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания, алтернативно може да се разпише нова ал.6 в чл.433 ГПК, а именно: *След приключване на публичната продажба на възбранен имот, влизане в сила на постановлението за възлагане и вписване на същото, съдията по вписванията, заличава служебно всички наложени възбрани върху имота, по искане на купувача.* Доколкото изпълнителното производство през последните години беше обект на редица законови промени и тълкувателни решения, считам че нормативния подход е по – подходящ за уреждане на поставените въпроси, отколкото да се разчита основно на юриспруденцията.

Разгледаните дотук хипотези за заличаване след публична продажба на недвижим имот, касаят производства развиващи се изцяло по реда на ГПК и възбрани наложени от съдебните изпълнители. Процесуалната ни доктрина разглежда публичната продажба на недвижим имот като деривативен придобивен способ¹⁶. След влизане в сила на новия ГПК, юриспруденцията разглежда въпроса деривативен или оригинален способ е придобиването на имот чрез публична продажба¹⁷ „В мотивите на Р № 92 от 18.08.2010 г. по гр.д.№ 645/2009 г. II т.о. е прието, че надлежно извършената публична продажба на недвижим имот е оригинално придобивно основание по аргумент на чл. 384, ал.2 от ГПК /отм./ Тази норма е аналогична на чл. 496, ал. 2 от новия ГПК. Настоящия състав не е съгласен с това тълкуване. Само публичната продажба на движими вещи е уредена в новия ГПК като оригинално основание за придобиване на собственост – чл. 482 от ГПК. Тази норма е в главата за продажба на движими вещи. Правната уредба за изпълнение върху движими имоти е в друга глава – глава 45-та и е различна. Публичната продажба не

¹⁵ Определение №474 по в.ч.гр.д.№19/2023г. по описа на ВТОС.

¹⁶ Сталев, Ж., А. Мингова, О. Стамболиев, В. Попова, Р.Иванова. Българско гражданско процесуално право, девето преработено и доп. издание, София, Сиела Норма, 2012, с. 1066.

¹⁷ Решение № 365 от 22.10.2012 г. по г.д.№17/2012г. на I-во г.о. на ВКС. Същия извод е направен и в мотивите на Решение № 153 от 12.07.2013 г. по гр. д. № 1317/2013 г., II г. о. на ВКС;

е договор, а едностранен властнически акт на изрично натоварен за това орган, но тя може да прехвърли правото на собственост върху недвижим имот само ако длъжникът е собственик. Затова е деривативен способ за придобиване правото на собственост. Нормата на чл. 496 от ГПК допуска установяването на права върху имота на трети лица в исково производство. Ако възлагането бъде в следствие отменено се извършва нова продажба /чл. 497/. Нормата на чл. 499 ГПК урежда последиците при съдебно отстраняване на купувача. Стабилитета на публичната продажба е постигнат чрез невъзможност вече да се обжалват предходните действия – опис, оценка. Иск за недействителност на публичната продажба може да се предявява само в случаите когато в продажбата като наддавач е участвало лице, което няма право да участва, или имота е възложен преди купувачът да плати, което той може да санира, невъзможност купувачът да възразява за недостатъци. Стабилитета на публичната продажба не важи обаче за продажбата на чужд недвижим имот. Правата на действителния собственик са противопоставими на публичната продажба. Третите лица не могат да противопоставят на купувача, само права върху недвижимия имот, които не могат да противопоставят и на вискателя – чл. 496, ал.2 изр.2 ГПК. “

Същевременно, съгласно нормата на чл. 239, ал. 2 ДОПК „Купувачът става собственик на продадената недвижима вещ дори и длъжникът да не е бил собственик, ако до изтичането на една година от обнародването в „Държавен вестник“ на постановлението за възлагане не е предявен иск за собственост.“, публичната продажба на недвижимата вещ по реда на ДОПК се урежда като оригинален способ на придобиване. Това ми дава основание да приема, че щом съдията по вписванията може да разпорежи заличаване на възбрана след придобиване на имота по деривативен способ, с още по силно основание може да разпорежи заличаване след придобиване на имота по оригинален такъв. Във връзка с горното, считам че след провеждане

на публична продажба на недвижим имот, при наличие на влязло в сила и вписано постановление за възлагане, купувача има право да поиска, а съдията по вписванията следва да разпорежи – да се извърши заличаване на наложена възбрана върху имота, независимо от кой държавен орган е наложена и независимо по кой ред /ГПК или ДОПК/ е наложена. Същото следва да е валидно и по отношение на възбраните наложени върху имот, продаден в производство по несъстоятелност¹⁸, доколкото то самото се явява способ за универсално принудително изпълнение.

Особено важно е изложените проблеми да бъдат разрешени чрез уреждането им в закон или подзакон нормативен акт, предвид следното: Функцията на съдията по вписванията се регламентира от правни норми в две основни форми - първо организационно – права и задължения уреждащи служебното му положение като държавен съдебен орган в Закона за съдебната власт, второ – процесуално упражняване на правомощия – съдебно нотариално охранително производство, визирано в ГПК, ЗС, ЗКИР и ПВ. Съдията по вписванията разпорежда или отказва вписванията, отбелязванията или заличаванията в имотния регистър и се произнася за издаване на справки и удостоверения, извършва нотариални действия в случаи предвидени от закона като орган на съдебната власт. Охранителни съдебни актове, издавани по реда на охранителните производства, представляват актове на безспорно съдебно производство, на съдебно съдействие в гражданските отношения (арч. чл. 2 ГПК)¹⁹. Производството по вписване е част от гражданския процес в качеството му на охранително нотариално производство (чл. 569, т. 5–т. 8 ГПК). Съдебният характер на охранителното производство е основанието да се прилагат спрямо него съответно общите правила на Гражданско-процесуалния кодекс (ГПК) и част от правилата на исковото производство (чл. 540 ГПК).

Съгласно европейската юриспруденция една силна система на вписванията трябва да разчита на свободата на решението на органа по вписванията, ограничена само от закона.

¹⁸ Независимо по кой ред от Глава 46-та от Търговския закон е извършена продажбата.

¹⁹ Сталев, Ж., А. Мингова, О. Стамболиев, В. Попова, Р. Иванова, Българско гражданско процесуално право, девето преработено и доп. издание, София, изд.Сиела Норма, 2012, стр. 1241.

Не се допускат никакви други влияния, защото в противен случай системата по вписванията не би успяла да осигури правната сигурност и обществено доверие в нея.²⁰

Въпреки че в нашата правна доктрина и юриспруденция няма различия относно това за чия сметка са разностите в охранителните производства²¹, отделни съдебни състави приемат, че *„Изразходваните средства за държавна такса и адвокатско възнаграждение в охранително производство, приключило с отмяна на незаконосъобразен отказ за вписване, са имуществена вреда за лицето, принудено да обжалва незаконосъобразния отказ, тъй като то има право на адвокатска защита във всеки случай, в който иска защита и съдействие пред съд. Обратното тълкуване, на нормата на чл. 541 ГПК, означава да се приеме, че с процесуален закон се ограничава обема на деликтната отговорност, при липса на такова ограничение в специалния материален закон, който я регулира.“* и постановяват осъдителни решения за причинени вреди по чл.49 вр. с чл. 45 ЗЗД²². В цитираните решения е осъдено Министерство на правосъдието при участващо в процеса трето лице помагач-съответния съдия по вписванията, чиито отказ за вписване, отбелязване или заличаване е отменен. Считам, че цитираните решения на СРС са постановени в нарушение на чл. 541 ГПК и на цитираната съдебна практика на ВКС, като причината да влязат в сила е единствено липсата на обжалване от страна на Министерство на правосъдието или привлечените помагачи. Защитата срещу правонарушения не е единствената форма на съдебна намеса в гражданските отношения. В отделни, предвидени от закона случаи, съдът е призван да осъществява не защита, а съдействие на гражданските отношения. Извър-

шените нарочни нотариални удостоверявания при вписване (арг. чл. 569, т. 5–8 от ГПК) са с обвързваща доказателствена сила относно удостоверените обстоятелства и имат правно значение за гражданскоправните отношения, съответно съдействат за тяхното развитие (арг. чл. 2 пр. 2 от ГПК). За постигането на тези цели, държавните съдебни органи каквито са съдиите по вписванията, следва да разполагат с нужната самостоятелност и да не са застрашени от подобни съдебни решения, като цитираните на СРС. Страхът от завеждането на подобни дела, на практика би компрометирал цялото производство, което съдиите по вписванията водят. Актът, с който се произнася съдията по вписвания е съдебен акт, постановен при спазване принципа за независимост и самостоятелна преценка. Вписването е прецизиране на обстоятелството, заявено от молителя – вписване в нотариалните книги, с цел да се избегне безконтролно и произволно допускане на обстоятелства за вписване, преодоляване непълноти в регистъра и охрана интересите на трети лица.

В тази връзка могат да се направят следните препоръки *de lege ferenda*: Изменение в ЗСВ, уреждащо функционален имунитет на съдиите по вписванията, по аналогия с пряката конституционна норма на чл. 132 от Конституцията, уреждаща функционалния имунитет на съдиите, прокурорите и следователите. Този евентуален функционален имунитет не би дерогирал отговорността на съдията по вписванията в хипотезата на чл. 265 ДОПК /в новата редакция на чл. 264 и чл. 265 ДОПК/, която е лична имуществена отговорност, настъпваща *ex lege*, вследствие негово действие или бездействие, която в своя обем е сравнима само с личната имуществената отговорност, която е била налице относно бир-

²⁰ Taus, M. Land Registrar's status in Europe. 2015. <https://www.elra.eu/land-registrars-status-in-europe/>

В този смисъл и т. 3 от цитираните по-горе европейски правни стандарти в процесите по реорганизация и реформа на имотните регистри, установени от Европейската асоциация на имотните регистри (ELRA)

²¹ Определение №590 от 13.07.2010 г. по ч.т.д. №283/2010 г. на ВКС, Търговска колегия, I-во т.о.; Определение № 615 от 23.11.2022 г. по ч.т.д. 2297/2022 г. на ВКС, Търговска колегия, второ отделение.; Решение № V-93 от 30.06.2020г. по в.г.д. №716/2020г. на Бургаски окръжен съд, второ г.о.;

²² Решение №6752 от 19.06.2022 г. по г.д. № 9531/2022 г. на Софийски районен съд.; Решение №12440 от 13.07.2023 г. по г.д. №63354/2022 г. на Софийски районен съд;

ниците в Княжество България²³. В хипотезата на несъобразяване от страна на определени състави на районните съдилища с императивни законови норми и задължителната практика на ВКС, считам за правилен нормативният подход при уреждане на проблема с функционалния имунитет на съдиите по вписванията.

БИБЛИОГРАФИЯ / REFERENCES

[1] Ангелов, Д. Статут и правомощия на съдиите по вписванията, *De Jure*, 2024 / Том 15 / Брой 1, с. 113–122. Angelov, D. Statut i pravomosh-tiya na sadiyata po vpisvaniyata, *De Jure*, 2024 / Tom 15 / Broj 1, s.113-122.

[2] Василев, И., Иванов, Д. Възбраната. Практически аспекти в изпълнителния процес по ГПК и в производството по вписване. С., Нова звезда. 2019г. Vasilev, I Ivanov, D. Vuzbranata. Prakticheski aspekti v izpulnitelniya protses po GPK i v proizvodstvoto po vpisvane. S., Nova zvezda. 2019g.

[3] Ламбева, М. За някои специфики на изпълнението по реда на АПК. Изпълнение на заместими задължения., *De Jure*, 2024 / Том 15 / Брой 2, с. 219–225.

[4] Лупова, К. Предварително обезпечаване на вземанията по чл.121 ДОПК., Сборник научни изследвания в памет на доцент д-р Ванюшка Ангусева-първия декан на Юридическия факултет при ВТУ „Св.св.Кирил и Методий“ гр. Велико Търново, 16 декември 2022, УИ „Св. св. Кирил и Методий“, 2024 г., с. 411–420. Lupova, K. Predvaritelno obezpechavane na vzemaniyata po chl.121 DOPK., Sbornik nauchni izsledvaniya v pamet na dotsent d-r Vanyushka Angusheva-parviya dekan na Yuridicheskiya fakultet pri VTU „Sv. sv. Kiril i Metodii“ gr. Veliko Tŭrnovo, 16 dekemvri 2022g., UI „Sv. sv. Kiril i Metodii“, 2024, s. 411–420.

[5] Лупова, К. Развитие на принудителното изпълнение на държавните вземания в следосвобожденска България. Сборник доклади от международна кръгла маса „140-годишнината от освобождението на България от османско владичество и приемане на Търновската Конституция“. В.Търново, Фабер, 2018; Lupova, K. Razvitie na prinuditelnoto izpulnenie na darzhavnite vzemaniya v sledosvobozhdenska Bulgariya. Sbornik dokladi ot mezhdunarodna krugla masa „140-godishninata ot osvobozhdenieto na Bulgaria

ot osmansko vladichestvo i priemane na Tarnovskata Konstitutsiya“, V.Tarnovo, Faber, 2018g.

[6] План за действие в областта на европейското електронно правосъдие за периода 2019–2023 г., (2019/C 96/05) (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/BG/TXT/?uri=uriserv%3AOJ.C_.2019.096.01.0009.01.BUL&to c=OJ%3AC%3A2019%3A096%3AFULL#ntc6-C_2019096BG.01000901-E0006); Plan za deistvie v oblastta na evropeiskoto elektronno pravosudie za perioda 2019 – 2023 g., (2019/C 96/05)

[7] Симеонов, К. Вписванията и привилегиите. Теоретико-практическо ръководство по тълкуването на Закона за привилегиите и ипотеките“, Книга Първа „Вписвания, отбелязвания и общо обезпечение“, София, Кооперативна печатница Франклинъ, 192 8г.; Simeonov, K. Vpisvaniyata i privilegiite. Teoretiko-prakticheskoto rukovodstvo po tulkuvaneto na Zakona za privilegiite i ipotekite“, Kniga Purva „Vpisvaniya, otbelyazvaniya i obshto obezpechenie“, Sofia, Kooperativna pechatnitsa Franklin, 1928g.

[8] Становище от Българска асоциация на съдиите по вписванията, относно необходимостта от разработване на комплексни мерки – организационни и нормативни за увеличаване на правната сигурност в правния обмен с недвижими имоти, насочени към: стабилизиране на фигурата на съдията по вписванията като орган към съдебната система и разширяване на правомощията, с оглед предстоящото създаване на имотен регистър и преминаването от персонална към поимотна система на вписване. 2017 г. <http://www.vss.justice.bg/root/f/upload/14/stanovishte-basv.pdf>. Stanovishte ot Bulgarska asotsiatsiya na sudiite po vpisvaniyata, odnosno neobhodimostta ot razrabotvane na kompleksni merki -organizatsionni i normativni za uvelichavane na pravната sigurnost v pravniya obmen s nedvizhimimi imoti, nasocheni kum: stabilizirane na figurata na sudiyata po vpisvaniyata kato organ към съдебната система i razshiryavane na pravomoshtiyata, s ogled na predstoyashtoto suzdavane na imoten registur i preminavaneto ot personalna kum poimotna sistema za vpisvane. 2017 g.

[9] Становище от Българска асоциация на съдиите по вписванията, относно Проект на закон за изменение и допълнение на Закона за съдебната власт. 2017г. https://basv.free.bg/BASV_stanovi6te-full.htm. Stanovishte ot Bulgarska asotsiatsia na sudiite po vpisvaniyata, odnosno Proekt na zakon za

²³ Лупова, К. Развитие на принудителното изпълнение на държавните вземания в следосвобожденска България. Сборник доклади от международна кръгла маса „140-годишнината от освобождението на България от османско владичество и приемане на Търновската Конституция“, В. Търново, Фабер, 2018, с. 155–157.

izmenenie i dopulnenie kum Zakona za sudebnata vlast. 2017 g.

[10] Сталев, Ж., А. Мингова, О. Стамболиев, В. Попова, Р. Иванова, Българско гражданско процесуално право, девето преработено и доп. издание, София, Сиела Норма, 2012. Stalev, Zh.,

A. Mingova, O. Stamboliev, V. Popova, R. Ivanova, Bulgarsko grazhdansko protsesualno pravo, deveto preraboteno i dop. izdanie, Sofia, Siela Norma, 2012.

[11] Taus, M. Land Registrar's status in Europe. 2015. <https://www.elra.eu/land-registrars-status-in-europe/>