

СПРАВКА ПО ЧЛ. 26, АЛ. 5 ОТ ЗАКОНА ЗА НОРМАТИВНИТЕ АКТОВЕ

ЗА ОТРАЗЯВАНЕ НА ПОСТЪПИЛИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СТАНОВИЩА ОТ ОБЩЕСТВЕНИТЕ КОНСУЛТАЦИИ ПО ПРОЕКТ НА ПОСТАНОВЛЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ПРАВИЛНИКА ЗА ВПИСВАНИЯТА, ОДОБРЕН С ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 1486 НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ ОТ 1951 Г.

№	Портал за обществени консултации и интернет страница на Министерство на правосъдието	Предложения и становища	Приети/неприети	Мотиви
1.	28 октомври 2025 г. 11:30 ч. Камера на независимите оценители в България (чрез деловодната система на МП)	Предлага се в кръга на лица с правен интерес да получават преписи от актове, вписани в Имотния регистър, да бъдат включени и независимите оценители, на които с договор е възложено извършването на оценка, както и вещите лица по различните граждански, наказателни и административни производства. Доказването на възлагането на оценка може да бъде извършено с представянето на копие от договор за оценка, а назначаването на вещо лице – със съответния акт на органа по назначението. Правоспособността на независим оценител може да бъде установена при справка в публичния регистър на независимите оценители по чл. 15 ЗНО. <u>Мотиви:</u> С проекта за изменение на ПВ се предвижда достъп до вписани актове относно недвижими имоти да имат единствено лица с правен интерес. Уредена е възможност съдията по вписванията да преценява доколко заявителите, които не спадат към категорията на изрично посочените лица с правен интерес, може да получават препис от вписан акт. Съгласно приложимите Български стандарти за оценяване един от основните подходи при определяне на стойността на вещни права върху недвижими имоти е сравнителният подход, при който се ползват независими и обективни източници, основно – вписани сделки с права върху недвижими имоти, които по вид, местоположение и др. имат сходни характеристики с оценявания имот. Поради това получаването на копие от актове за собственост от Имотния регистър се явява изключително необходимо за изпълнението на всяка възложена оценка на права върху недвижими имоти. Доколкото договорът за оценка се сключва между конкретен възложител и конкретен оценител, то не е възможно възложителят на оценката да упълномощи оценителя да изисква копия от актове, по които възложителят не е страна или няма	Не се приема.	Новото в предлаганата уредба е, че издаването на всякакъв вид преписи и препис-извлечения от вписани актове е поставено в зависимост от доказването на правен интерес, както е в повечето европейски държави. Въз основа на посочените от заявителя обстоятелства и <u>представените от него документи</u> съдията по вписванията ще преценява наличието на такъв интерес за всеки конкретен случай, като чрез примерно изброяване в проекта са посочени и най-честите хипотези. Следва да отбележим, че по отношение на конкретната хипотеза, която се излага, в издаваните справки от службите по вписванията за в бъдеще ще се съдържа допълнителна информация относно цената на недвижимия имот, чрез която ще може да се приложи сравнителният подход при оценка на даден имот. Същите ще се издават както досега и няма промяна в режима.

		обоснован правен интерес по отношение на достъпа до такива актове на някое от предвидените в проекта за изменение и допълнение на Правилника за вписванията основания. Поради това евентуалното упълномощаване на оценителя от възложителя да извърши проверка в имотния регистър и да получи препис от актове, по които възложителят не е страна, само по себе си не би се приело като обоснован и защитим правен интерес. Освен при извършването на оценки възложени по реда на ЗНО, снабдяването с актове за собственост за извършването на обективна оценка се налага и при извършването на оценителни експертизи в гражданския и наказателния процес, както и в административните производства. Запазването на подхода, предвиден в проекта за изменение на ПВ (чрез преценка на правния интерес от съдия по вписванията), значително би затруднило точното изпълнение на оценителските дейности.		
2.	10 ноември 2025 17:03 ч. Адв. Венелина Фотева (чрез Портала за обществени консултации)	Становище относно публикувания на 14.10.2025 г. проект на Постановление за изменение и допълнение на Правилника за вписванията, одобрен с ПМС №1486 от 1951 ("Проектът") С проекта се предвижда на лицата по чл. 51, ал. 1, т. 3 от ПВп - „адвокати, младши адвокати и адвокатски сътрудници, вписани в регистъра на съответната адвокатска колегия“, да се предоставят преписи от актове без допълнително доказване на правен интерес. Това решение е правилно, доколкото улеснява достъпа до правосъдие и електронни административни услуги, и следва да бъде запазено. Процедурата по прилагането му е уредена в нормата на новата ал. 2 на чл. 51, съгласно която: <i>„(2) Качеството на заявителя на услугата по ал. 1 се установява от служител на Агенция по вписванията. При електронно подаване на заявка за издаване на препис служебното качество на заявителя по ал. 1, т. 2-5 може да бъде установено автоматично при наличие на електронна свързаност на ЕПЗЕУ с електронните системи, поддържащи списъци на съответните лица.“</i> 1. Горната уредба не е съобразена със Закона за електронното управление (ЗЕУ), тъй като не предвижда срок и задължение за администрацията да осигури визираната свързаност, когато електронните системи, поддържащи списъците на съответните лица, позволяват това. Такъв е случаят с Единните адвокатски регистри (ЕАР), поддържани от Висшия адвокатски съвет, въз основа на Наредба № 3 на Висшия адвокатски съвет от 20.11.2020 г. за реда за водене, съхраняване и	Приема се по принцип.	С визираната разпоредба не е вменено задължение за администрацията да осигури автоматична свързаност на ЕПЗЕУ с електронните системи, поддържащи списъци на съответните лица. Причината е, че не само адвокатите и техните сътрудници са сред кръга лица по чл. 51, ал. 1, т. 2-5, но и нотариуси и техните служители, частни съдебни изпълнители и техните служители и органите на съда, прокуратурата и следствието. Това предполага наличие на техническа възможност по отношение на информационните системи на изброените органи и лица, за автоматизиран електронен обмен на данни с ЕПЗЕУ, за което следва да се предвиди и съответния финансов ресурс. Както правилно е отбелязано този проблем не е предмет на обсъждане в консултирания проект на акт.

	достъп до регистрите на адвокатските колегии и единните адвокатски регистри. Съгласно чл. 128, т. 1 на цитираната наредба, Висшият адвокатски съвет осигурява възможност за автоматизиран достъп в реално време на информационните системи на органите на съдебната система, Министерството на правосъдието, Министерството на образованието и науката, Държавната агенция за електронно управление, Агенцията по вписванията, Националното бюро за правна помощ, Националната агенция за приходите и други. Видно от публикувания на сайта на Висшия адвокатски съвет доклад на Комисията по въпросите на електронното правосъдие и електронните адвокатски регистри от 18.04.2023 г., информационната система на Единните адвокатски регистри предлага възможност за предоставяне на данни на заинтересовани страни и институции посредством нарочен автоматичен приложно-програмен интерфейс (API). От това следва, че автоматичното установяване на качеството на адвокатите и техните сътрудници (моля вносителят да обмисли замяна на думата „автоматично“ с „автоматизирано“), ще зависи изцяло от волята на поддържащата Единния портал за заявяване на електронни административни услуги (ЕПЗЕУ) Агенция по вписванията (АВ). Отчитайки изложеното, соченото несъобразяване със ЗЕУ се поражда от следното: Съгласно чл. 2, ал. 1 от ЗЕУ, административните органи, какъвто се явява Агенция по вписванията, не могат да изискват от гражданите и организациите представянето или доказването на вече събрани или създадени данни, а са длъжни да ги съберат служебно от първичния администратор на данните или от централен администратор на данни. По смисъла на цитираната норма, данните за това дали едно лице е адвокат (мл. адвокат или адвокатски сътрудник) имат качеството на „вече събрани или създадени данни“, а при поддържането им чрез ЕАР в структуриран и годен за целите на електронния обмен вид, Висшият адвокатски съвет действа като централен администратор на тези данни. При вписването си в Единните адвокатски регистри, лицата получават уникален идентификатор – личен номер (чл. 148 от Закона за адвокатурата), а по силата на чл. 5, ал. 1 от Закона за регистър БУЛСТАТ се идентифицират и с кода си по БУЛСТАТ, който на посоченото основание също се вписва по партидите им в ЕАР. Автоматизираното предоставяне на данни е уредено в чл. 4 от ЗЕУ. Съгласно ал. 6 на цитираната разпоредба с подзаконов нормативен акт, какъвто е Правилникът за вписванията, не може да бъде въвеждано задължение за доказване на факти и обстоятелства за лица или обекти,	Затова и разпоредбата има препоръчителен характер с оглед на бъдещо надграждане на информационните системи на посочените органи и лица. По отношение на предложения срок, Министерството на правосъдието е на мнение, че би могло да се отложи влизането в сила на новата нормативна уредба с оглед плавното преминаване от досегашния режим на предоставяне на справки и преписи към новите изисквания, заложи в проекта.
--	--	--

вписани в регистър, на които е предоставен идентификатор, освен ако с подзаконовия нормативен акт се изпълняват или прилагат актове на Европейския съюз. Случаят очевидно не касае приложение на актове на ЕС. Поради това, обстоятелството, че едно лице се явява адвокат, младши адвокат или адвокатски сътрудник, за нуждите на получаване на препис от вписан акт без доказване на правен интерес, не може да бъде осъществено по друг начин, освен посредством автоматизиран обмен на данни между поддържаният от Агенция по вписванията Единен портал за заявяване на електронни административни услуги (ЕПЗЕУ) и поддържаните от Висшия адвокатски съвет електронни единни адвокатски регистри.

Същевременно, извън всяко съмнение е обстоятелството, че електронното подаване на заявка за издаване на препис от вписан акт се явява заявление за получаване на електронна административна услуга (ЕАУ), по смисъла на чл. 8 от ЗЕУ, а Агенция по вписванията – доставчик на ЕАУ, съгласно чл. 9 на същия закон. По тази причина АВ е обвързана от всички регламентирани в ЗЕУ задължения за доставчиците на ЕАУ по осигуряване на достъп до предоставяните от тях електронни административни услуги, вкл. посредством обезпечаване на необходимите за целта технически изисквания и инфраструктура, приложно програмни интерфейси и приложения за автоматизиран електронен обмен на данни и изобщо всичко необходимо за обезпечаване на изискуемия за законосъобразното предоставяне на ЕАУ електронен автоматизиран обмен.

От описаната по-горе уредба следва, че: а) Агенция по вписванията има нормативно задължение да осигури необходимата техническа инфраструктура и условия за автоматизирано изискване и получаване на потвърждение от ЕАР, че едно лице е адвокат /мл. адвокат / адв. сътрудник, при положение, че ЕАР е в техническа готовност да отговаря на получаваните от АВ заявки и да потвърждава това качество; б) ПВП не може да бъде приет без да се предвиди срок, в който АВ да изпълни това си задължение.

2. На следващо място, не е без значение и обстоятелството, че липсата на електронен обмен между АВ и ЕАР ще обуслови забавяне в обслужването на заявките, подадени от адвокати, мл. адвокати и адвокатски сътрудници. Това е така по две причини:

- първо, с приемането на обсъжданите промени в Правилника, натоварването на служителите в АВ ще се увеличи значително, доколкото същите ще отговарят и за преценката на правния интерес на лицата извън посочените в чл. 51, ал. 1, т. 2-5. Последното ще налага

преглед на изброените в новата ал. 3 на чл. 51 документи, а това по естеството си неизбежно ще ангажира значителен човешки и времеви ресурс. Посоченото натоварване на служителите ще ограничи възможността им за допълнителни проверки на качеството на заявителя в адвокатските регистри и ще забави обслужването на тази категория заявители.

- на следващо място, алтернативите за верификация и потвърждение качеството на адвоката, при липса на автоматизиран обмен, ще се сведат до две:

i) изискване от адвоката да приложи към заявлението си доказателства, че е адвокат (удостоверение или справка от регистъра). Това освен, че ще се явява в нарушение на цитираните по-горе разпоредби на ЗЕУ, ще има сериозно негативно отражение върху системите и техническите ресурси на АВ. Защото всеки приложен от заявителя-адвокат документ ще трябва да бъде съхраняван, което неминуемо ще затормози системата и ще редуцира сървърното или облачно пространство, използвано от АВ.

ii) извършване от служителя на АВ на справка в електронния портал на Единните адвокатски регистри на <https://bar-register.bg/> Недостатъците на този подход са свързани с обстоятелството, че при подаване на заявката за ЕАУ, заявителят адвокат се идентифицира с КЕП, а вписаният в него уникален идентификатор, с който го разпознава системата е ЕГН. В публичната част на ЕАР, в която служителят на АВ може да извърши справка, обаче, данни за ЕГН на адвокатите не се съдържат. Последното ще доведе до невъзможност за установяване на идентичност между заявителя и вписано в ЕАР като адвокат лице със същите имена.

Горното добавя към описаните в п. 1 на настоящото и още един пропуск: приложената към проекта частична предварителна оценка на въздействието не изпълнява целите, за които е изготвена. В нея не са засегнати въпросите за задължителната съгласно ЗЕУ техническа интеграция, свързаният с осигуряването ѝ времеви и финансов ресурс, рисковете при липсата му. Не е направен анализ на необходимите технологични и организационни мерки, прогноза за очакваните разходи и бюджетни ефекти, не са предложени механизми за управление на риска от забавяне на обслужването при липса на автоматизирана проверка чрез електронен обмен на данни.

Ето защо, отчитайки изложеното, обсъжданият проект не може да бъде в пълна степен съобразен със ЗЕУ, без да предвиди:

- Конкретен срок, в който Агенция по вписванията да осигури

нужното надграждане на ЕПЗЕУ за автоматизирано получаване на потвърждение от ЕАР на качеството на заявителя по ал. 1, т. 3 от ПВп;

- Реални и ефективни гаранции за защита на заинтересованите лица в случай на неспазване на така заложения срок;

- Финансово отражение;

При несъобразяване с горното, замислената като улесняваща адвокатите разпоредба, ще остане формална и няма да доведе до очаквания резултат (бърз и улеснен достъп на адвоката без доказване на интерес).

Предложение за решение:

Предлагам в Заключителните разпоредби на Проекта да се включи следната разпоредба:

§ X. За нуждите на установяване на качеството на заявителя по чл. 51, ал. 1, т. 3 посредством автоматизиран обмен на данни, в срок до три (3) месеца от влизане в сила на настоящото постановление Агенция по вписванията осигурява необходимото за обезпечаване на предвидената в чл. 51, ал. 2 свързаност между информационната система ЕПЗЕУ и Единните адвокатски регистри, водени съгласно приетата от Висшия адвокатски съвет Наредба № 3 от 20.11.2020 г. за реда за водене, съхраняване и достъп до регистрите на адвокатските колегии и единните адвокатски регистри.

И накрая, за пълнота, моля при обсъждане на настоящото предложение да се има предвид и следното:

Адвокатите и младши адвокатите (но не и адвокатските сътрудници) могат да се индивидуализират и чрез техните кодове по БУЛСТАТ, както беше посочено в началото на изложението. Това прави на пръв поглед прагматично евентуално решаване на обсъждания проблем чрез електронен обмен изцяло в рамките на вътрешните информационни системи на Агенция по вписванията, доколкото тя поддържа и регистър БУЛСТАТ и Имотния регистър.

Независимо колко привлекателен би могъл да изглежда такъв подход, той няма да е юридически издържан и нормативно съобразен. Това е така, защото по отношение на данните за наличие / липса на адвокатско качество, като централен администратор действа Висшият адвокатски съвет (адвокатските колегии са първичен администратор на тези данни по смисъла на ЗЕУ). При това положение, регистър БУЛСТАТ е вторичен, а вписването в него, предпоставено и обусловено от вписването в „първичния“ регистър – адвокатския.

По тази причина се установяват и голям брой случаи, в които лишени

от права, починали или отписани адвокати фигурират във водения от АВ регистър БУЛСТАТ със състояние „развиващ дейност“ (напр. <https://bar-register.bg/attorney/1900248210>; https://reports.bulstat.bg/bulstat-ireports/frameset?_report=https%3A%2F%2Freports.bulstat.bg%2Fbulstat-ireports%2Fv_rpt1.rptdesign&_format=html&report_description=&report_title=%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0+%D0%B7%D0%B0+%D1%81%D1%83%D0%B1%D0%B5%D0%BA%D1%82+%D0%BD%D0%B0+%D0%91%D0%A3%D0%9B%D0%A1%D0%A2%D0%90%D0%A2&uic=130174890&_overwrite=true&_locale=bg&_svg=true&_designer=false; <https://trud.bg/a/articles/%D0%BF%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%BD%D0%B0-%D0%B8%D0%B7%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BD%D0%B8%D1%8F%D1%82-%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3%D0%B0%D1%81%D0%BA%D0%B8-%D0%B0%D0%B4%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D1%82-%D0%BC>; https://reports.bulstat.bg/bulstat-ireports/frameset?_report=https%3A%2F%2Freports.bulstat.bg%2Fbulstat-ireports%2Fv_rpt1.rptdesign&_format=html&report_description=&report_title=%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0+%D0%B7%D0%B0+%D1%81%D1%83%D0%B1%D0%B5%D0%BA%D1%82+%D0%BD%D0%B0+%D0%91%D0%A3%D0%9B%D0%A1%D0%A2%D0%90%D0%A2&uic=177680371&_overwrite=true&_locale=bg&_svg=true&_designer=false)

С оглед на горното, интеграцията и електронният обмен между информационната система на единните адвокатски регистри и тази на регистър БУЛСТАТ отдавна е повече от наложителна, макар да не е предмет на настоящото обсъждане. За целите на същото е важно единствено да се отбележи, че докато Министерство на правосъдието и Агенция по вписванията игнорират необходимостта от надграждане на поддържаните от АВ информационни системи за целите на осъществяване на двустранен електронен обмен между тях и ЕАР (който отдавна е технически готов да го поддържа) базата данни на регистър БУЛСТАТ ще остане напълно лишена от интегритет по отношение на съдържащите се в нея данни за „развиващи дейност“ адвокати. И по тази причина – изцяло негодна да се ползва за удостоверяване наличието на адвокатско качество.

3.	13 ноември 2025 23:50 ч. 14 ноември 2025 11:12 ч. Alexander Kashamov Програма достъп до информация (чрез Портала за обществени консултации и по деловодната система на МП)	Ние от Програма Достъп до информация сме притеснени и обезпокоени от този проект. Не за първи път се прави опит за ограничаване на достъпа до документи, свързани със сделките с недвижими имоти, под претекст сигурност на собствеността. През 2007-2008 г. такъв опит се направи като "отвърщане на удара" на журналистическото разследване "Бетонени градини". С подобни съображения се направи опит за ограничаване достъпа до търговския регистър през 2010 г. https://www.aip-bg.org/legislation/Проектозакони_и_становища/2010/ Наличието на неясни и неконкретни мотиви за това радикално изменение, без статистика и анализ, подхранва опасенията, че то би постигнало само негативен ефект. Публичността и достъпът до информация по дефиниция са средство за поддържане на сигурността, а тайната е средство в ръцете на престъпниците и съмнителните практики. Склонни сме да се съгласим, че следва да се работи в посока защита правата на гражданите и тяхната собственост, вкл. от престъпни посегателства. Това следва да става с реални, а не с митологични мерки. За тази цел държавата дължи по-задълбочен анализ на проблемите и техния генезис, на факторите, които способстват за измамите, така че да се търсят също така реални средства за противодействие. В противен случай проблемите ще продължат и дори ще се задълбочат. Паралелно на това, ще се подкопае сигурността и защитата на имуществото на гражданите, предвидимостта и доброто познаване на историята на собствеността и превенция на измами и други закононарушения, ще се подкопае разследващата журналистика, която в последното десетилетие се оказа по-ефективна от работата на редица институции. I. ПРЕДЛОЖЕНИЕ Въз основа на горните съображения предлагаме да не бъде приемано изменение и допълнение на ПВ. Необходимо е да се започне по-широк дебат, който да е и информиран дебат, тоест основан на събрана достатъчно информация за конкретни случаи, статистика, анализ. Това би бил единственият способ да бъде действително запазена ценността на защитата на собствеността и сигурността на оборота,	Не се приема.	В доклада (митивите) към проекта на акт, както и в частичната предварителна оценка на въздействието (ЧПОВ) се съдържа подробно изложение на причините, налагащи приемането на предложените изменения и допълнения в Правилника за вписванията. Направен е исторически преглед на режима на достъп до книгите по вписванията у нас, заедно със сравнително-правен преглед на уредбата на вписванията на недвижими имоти, и по-специално относно публичността на съответните регистри и възможността да се получат копия от актовете, въз основа на които се въвежда информация в регистрите, в европейските държави. Сравнително-правният анализ показва, че в изследваните европейски държави преобладава правната уредба на публичността, която се отнася единствено за данните, съдържащи се в партидата за конкретен имот в имотния регистър, а достъпът до актовете, въз основа на които се въвеждат данни в имотната партида, не е позволен, освен за титулярите на права и за някои лица, изпълняващи публични функции, като напр. нотариуси, (Германия, Австрия, Латвия, Словения, Унгария, Люксембург и др.). В ЧПОВ (която е публикувана заедно с проекта на акт и мотивите) са представени числови данни относно предоставените от Агенцията по вписванията устни и

		вместо да бъдат допълнително подкопани и разклатени. Цялото становище на ПДИ сме изпратили по електронна поща на Министерството на правосъдието и ще бъде публикувано на интернет страницата на ПДИ в секция Становища https://www.aip-bg.org/legislation/Проектозакони_и_становища/		писмени справки, удостоверения за тежести и преписи от вписаните актове за 2024 г. От анализа им е видно че най-често се издават удостоверения за тежести и преписи от вписани актове, като последните заемат най-голям относителен дял от всички справки и информация, която се предоставя от службите по вписванията в цялата страна. Тези услуги в момента са общодостъпни за всеки гражданин, без да е необходимо да се доказва правен интерес или да се посочва с каква цел се иска преписът. Така на практика всяко лице може да се сдобие с лекота с копие от всеки един вписан акт за собственост на който и да било собственик, без значение дали има някаква връзка с него (правна, фактическа и пр.), или не, и без да остава обратна информация в службата по вписванията с какво намерение ще го използва. За сравнение, броят на справките, които се изготвят по искане на държавен орган, е най-нисък от всички справки, които се предоставят за тримесечие и на годишна база. Както е видно, предлаганите промени са извършени въз основа на сериозно проучване и анализ, който се основава както на досегашната практиката на службите по вписванията, така и на европейския опит. Още веднъж следва да подчертаем изложеното от нас в мотивите, че с това изменение се осигурява възможност на всяко едно лице,
--	--	---	--	--

				което се нуждае от задълбочена проверка на собствеността и наличието на права на трети лица по отношение на един имот, да може самостоятелно, без да ползва услугите на нотариус или адвокат, да го проучи като, установявайки интереса си, получи копие от съответния акт. Остава налична и възможността всеки гражданин или организация да поиска справка или удостоверение от службата по вписванията за имот, за лице и за определен период, да изиска копия от актовете от бъдещия си праводател, който има свободен достъп до тях, или да се обърне за съдействие към нотариус или адвокат. Новото в предлаганата уредба всъщност е, че издаването на всякакъв вид преписи и препис-извлечения от вписани актове е поставено в зависимост от доказването на правен интерес, както е в повечето европейски държави. Обръщаме внимание, че в публикувания за обществени консултации първоначален проект (от 07.08.2025 г. до 09.09.2025 г.) се предвиждаше безусловно ограничаване на издаването на незаверени преписи и препис-извлечения от вписани актове, като режимът на издаването им се приравняваше на този, приложим от 2014 г. по отношение на заверените преписи (чл. 51, ал. 1 ПВ). В хода на обществените консултации по него постъпиха доста различни и дори
--	--	--	--	---

				противоположни предложения от заинтересованите страни относно публичността на вписаните актове. Ето защо Министерството на правосъдието преработи проекта и подложи втория преработен проект на нови обществени консултации. Както е видно в него е възприет по-мек подход относно предоставянето на незаверени преписи и препис-извлечения от вписани актове, като се допуска издаването им, освен на изброените в чл. 51, ал. 1 лица, и на всяко друго лице с правен интерес.
4.	13 ноември 2025 22:45 ч. 14 ноември 2025 г. 11:09 ч. адв. Валя Гигова – заместник-председател на Висшия адвокатски съвет (чрез електронна поща и деловодната система на МП)	С предложени 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 правоприменици 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. Отделно от това се предвижда писмените справки да се правят единствено въз основа на информация, съдържаща се в партидата на лицето или в помощната партида на лицето, ако е създадена такава (чл. 44, ал. 1), а не чрез справки, представляващи издаване на преписи или препис-извлечения от партидите на лицата и от актовете, които са вписани, отбелязани или заличени – както е досега. Според вносителите на проекта публичността на книгите за вписване през последните години е започнала да има обратна функция – вместо да гарантира правната сигурност, се използва за противоправни цели. Сочи се, че неограничената публичност не само давала възможност за злоупотреби, но позволявала прекомерен достъп до чужда лична информация, който достъп граничел с нарушаване на правото на личен		

		живот, а лицата, които по закон са длъжни да декларират имущественото си състояние, правели това по определен ред и начин, който им гарантирал защита. В мотивите е изложено и съображение за практиката в европейски държави относно публичността на регистрите и възможността за получаване на преписи, с което съображение вносителят допълнително е обосновал необходимостта от ограничаване на публичността, за да се „постигне баланс“. Висшият адвокатски съвет категорично не споделя тези принципи съображения към проекта и предлаганите промени по принцип, доколкото всякакво ограничаване на публичността при действащата персонална система на вписваният считаме, че би имало тъкмо обратен ефект и би създадо подходяща среда за имотни измами. <u>Конкретните съображения 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 („<i>Да се впише</i>“), номерът, под който е записан във входящия регистър акта, датата, тома 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 – „персонална партида на лицето“, а обхваща комплекс от различни правни действия, <u>най-важното от които е подреждането на самия акт, чието вписване се извършва, в достъпни за гражданите книги.</u> „Достъпните за гражданите“ книги са актовете книги (т.нар. в практиката „томове“), в които се съхраняват самите вписани актове. Именно те е предвидено да бъдат <i>публично достъпни</i>.	Не се приема.	Изводът в първото съображение, че <i>е предвидено такова ограничаване на публичността, което на практика я обезсмисля</i>, е неправилен. С предложените промени се запазва възможността на всяко едно лице, което се нуждае от задълбочена проверка на собствеността и наличието на права на трети лица по отношение на един имот, да може самостоятелно, без да ползва услугите на нотариус или адвокат, да го проучи. Новото условие, което е поставено, е да се докаже интереса от получаването на копие от съответния акт. Остава налична (и без промяна) и възможността всеки гражданин или организация да поиска справка или удостоверение от службата по вписванията за имот, за лице и за определен период, да изиска копия от актовете от бъдещия си праводател, който има свободен достъп до тях,
--	--	--	----------------------	--

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.

С предложените изменения се предвижда изменение на чл. 7, като се добавя, че достъпността се осъществява по реда на „раздел VII“ (§ 1 от проекта). В самия Раздел VII, обаче, е предвидено такова ограничаване на публичността, което на практика я обезсмисля.

2. Понеже българската система на вписванията е персонална и урежда вписването на актове относно право на собственост върху недвижими имоти и ограничен и вещни права, а не права или обстоятелства, които касаят правото на собственост, публичността касае самите актове така, както те са подредени в книгите. Ето защо за да е „публично“ вписването всеки трябва да може свободно и неограничено да може да узнае съдържанието на вписания акт, като се запознае с неговото съдържание (със самия акт).

Всички други действия, които съпътстват самото вписване (подреждането на подлежащия на вписване акт в съответната актова книга), са част от цялостната персонална система на вписванията и всяко действие има свое самостоятелно значение, за да осигури ефекта на вписването, 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 именно чрез подреждането на самия акт** (както съществува обективно) **във фактическия и правен мир.**

3. Как гражданите се запознават с информацията за вписани

или да се обърне за съдействие към нотариус или адвокат.

Новото в предлаганата уредба всъщност е, че издаването на всякакъв вид преписи и препис-извлечения от вписани актове е поставено в зависимост от доказването на правен интерес, както е в повечето европейски държави (сравнителен анализ се съдържа в ЧПОВ и в Мотивите към акта).

Обръщаме внимание, че в публикувания за обществени консултации първоначален проект (от 07.08.2025 г. до 09.09.2025 г.) се предвиждаше безусловно ограничаване на издаването на незаверени преписи и препис-извлечения от вписани актове, като режимът на издаването им се приравняваше на този, приложим от 2014 г. по отношение на заверените преписи (чл. 51, ал. 1 ПВ). В хода на обществените консултации по него постъпиха доста различни и дори противоположни предложения от заинтересованите страни относно публичността на вписаните актове. Ето защо Министерството на правосъдието преработи проекта и подложи втория преработен проект на нови обществени консултации. Както е видно в него е възприет по-мек подход относно предоставянето на незаверени преписи и препис-извлечения от вписани актове, като се допуска издаването им, освен на изброените в чл. 51, ал. 1 лица, и на всяко друго лице с правен интерес.

Начинът за запознаване на

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.

Висшият адвокатски съвет счита, че предложените промени ще имат тъкмо обратен ефект и конкретно предлаганите промени са абсолютно неудачни по следните съображения:

4.1. Предлаганите промени не само ще доведат до улесняване на имотните измами – защото след като не можеш да имаш препис от акта, който е подреден в нотариалните книги, няма как да си сигурен, че тъкмо този акт, който е представен например по повод проектирана сделка, учредяване на обезпечение или необходимост да бъде наложена обезпечителна мярка, е именно акта, който е от значение за случая, но ще доведе и до множество грешки при издаване на справки, което ще увеличи значително случаите на ангажиране на отговорността на държавата за неточни или грешни справки и последвали от това вреди по реда на чл. 49 ПВп.

Ако сега има множество издадени Удостоверения за вписания,

гражданите с информацията за вписаните актове остава непроменен.

Нещо повече, с предлаганите промени се въвежда нова административна услуга в полза на всяко лице, което ще може в реално време да получава информация дали е извършена справка или е предоставен препис или препис-извлечение от акт, отнасящ се за негов имот.

Твърденията в т.4.1., че предлаганите промени *ще доведат до улесняване на имотните измами – защото след като не можеш да имаш препис от акта, който е подреден в нотариалните книги, няма как да си сигурен, че тъкмо този акт, който е представен например по повод проектирана сделка, учредяване на обезпечение или необходимост да бъде наложена обезпечителна мярка, е именно акта, който е от значение за случая,* са сепкулативни.

На практика се запазват всички възможни начини на получаване на преписи по повод на сделка – чл. 51, ал. 1 от Правилника за вписванията посочва достатъчно широк кръг лица, (в това число и самите страни по сделката, техните преки и непреки правоприемници и праводатели, техните представители по закон или по упълномощаване и пр.). В случаите, когато някой има интерес да получи преписи от вписаните актове, но не е сред изброените лица по чл. 51, ал. 1 ПВ, също ще може да

отбелязвания и заличавания, които са грешки, неверни, непълни и съдържащи други неточности (например неверни имотни партиди, множество имотни партиди за един имот, в които са отразявани части от актове, които касаят един и същ имот и пр.) – които водят до искове срещу държавата за вреди,

4.2. Съгласно чл. 44, ал. 1 в действащата редакция на ПВп „писмените справки се състоят в издаване на 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 в съответната служба по вписванията.“

Това означава, че държавата чрез Агенция по вписванията обезпечава публичността на регистъра, като се ангажира да издаде **официален удостоверителен документ**, с който да установи какви вписвания, отбелязвания и заличавания са извършени по отношение на дадено лице, както и да издаде препис от актовете, които е посочила в удостоверението така, че да стане ясно вписванията до кои актове, имоти и лица се отнасят, каквато всъщност е целта на публичността на регистъра.

Нормативното предвиждане заедно с удостоверенията да се издават и преписи или извлечения от актовете, посочени в удостоверението, не само дава възможност направени грешки в удостоверението да бъдат установени своевременно, но обезпечава сигурността в гражданския оборот и предотвратява отговорността на държавата за вреди по чл. 49 ПВп.

Съгласно чл. 49 от ПВп когато *се констатира несъответствие между данните по книгите за вписване и издадените удостоверения и преписи, взема се под внимание това, което е вписано в книгите (т.е. актът, който е подреден физически в книгата – бел.м.), но Агенцията по вписванията отговаря за вредите, които произтичат от допуснатите неточности в тия удостоверения и преписи.*

Със сигурност Министерство на правосъдието разполага с информация за броя предявени искове срещу Агенция по вписванията за грешно издадени удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания (т.нар. УВТ-та), и може да направи реална прогноза, че десетките дела годишно (за които има публичнодостъпна информация в правно-информационните системи) при сегашната уредба, при приемане на предлаганите промени ще станат стотици.

Защо?

го направи, но ще трябва да посочи и докаже какъв е конкретният му интерес от това.

Твърденията в съображение 4.2., че *Нормативното предвиждане заедно с удостоверенията да се издават и преписи или извлечения от актовете, посочени в удостоверението, също е неточно.*

В нормата на чл. 44, ал. 1 ПВ се посочва, че *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 в съответната служба по вписванията.*

Това смесване на удостоверения и справки и издаване на преписи или извлечения, наречени общо „писмени справки“ е коригирано, като е уточнено, че *Писмена справка се издава въз основа на информацията, съдържаща се в партидата на лицето или в помощната партида за имота, ако е създадена такава.*

Издаването на справки и издаването на удостоверения са отделени видове охранителни производства (вж чл. 569, т. 6 и 7:

6. даване на справки по нотариалните книги, включително по чл. 577, ал. 2 ГПК;

7. издаване на удостоверения за наличие или липса на тежести.

Проектът предвижда изменение на чл. 44, ал. 1 ПВп, съгласно което вместо досега издаваните писмени справки във вид на удостоверения, преписи или извлечения от вписаните актове, както и от съответните персонални партиди на лицата, за в бъдеще да се издават справки въз основа на информацията, съдържаща се в персоналната партида на лицето или в помощната партида за имота, ако е създадена такава.

Съгласно чл. 34, ал. 1 ПВп персоналната партида на лицето съдържа информация за извършените вписвания, отбелязвания и заличавания, като се посочва единствено вида на книгата (една от книгите по чл. 33 ПВп), томът и страницата.

Съгласно чл. 39, ал. 2 от ПВп справките по партидите на имотите имат само помощен характер и се правят единствено за да се установи „описанието на имота“.

При това положение издаването на писмени справки въз основа на информация, която се съдържа в партидите на лицата или в помощната партида на имота, няма да обезпечи каквато и да било публичност на вписаните/отбелязаните/заличените актове, а единствено ще даде информация, че такива актове съществуват, подредени са някъде, имат някаква идентификация (пореден номер в тома, том, година) и вероятно се отнасят до определен имот (чието описание вероятно би могло да бъде това, което е отразено в помощната партида за имота, ако има такава, и ако посочения номер на тази помощна партида евентуално е верен, и е свързан именно с персоналната партида на лицето, за което се отнася).

Казано иначе новата писмена справка, която е предвидено да се издава с предлаганите промени в чл. 44, ал. 1 от ПВп, действително ще бъде само информация, защото този, който иска справка за извършен вписан акт не се интересува дали и къде е подреден акта, а какво е неговото съдържанието на акта. А съдържанието на акта не може да се установи нито от персоналната, нито от помощната имотна партида.

Именно затова сегашният чл. 44, ал. 1 ПВп предвижда издаване на писмена справка във вид на препис, а не във вид на „разказ“ къде се намира акт, който вероятно би могъл да интересува потребителя на информация, без потребителя на информация да има възможност да установи съдържанието на самия акт.

4.3. С новосъздавания чл. 50, ал. 2 от ПВп, обаче, се предвижда писмените справки и удостоверения да се изготвят от служител, а единствено за удостоверенията се предвижда, че ще се заверяват от изготвил ги служител и да се подписват от съдията по вписванията.

При положение, че **проектът предвижда промени в чл. 44, ал. 1**

С промяната на практика се привежда в съответствие подзаконовата уредба с уредбата на ГПК, от една страна, и от друга – с начина на водене на книгите и регистрите съгласно Правилника за вписванията, а именно:

водят се отделни книги за отделните видове охранителни производства – чл. 33а, букви е) – регистър за справки; ж) – регистър за удостоверенията и з) – регистър за преписи.

Констатацията в т. 4.3., *че няма да се издават никакви удостоверения*, е невярна.

Както обяснихме по-горе, промяната на чл. 44 ПВ има за цел да внесе яснота и точност относно видовете охранителни производства по повод на вписванията в книгите и регистрите, като издаването на удостоверения за лице и за имот (като вид охранително производство) се запазва – вж. чл. 42, ал. 1, чл. 45, 46 и 47 ПВ. Както е видно от проектанта разпоредба на чл. 42, ал. 1 *всеки може да поиска справки по вписванията, отбелязванията и заличаванията, както и удостоверение за наличието или за отсъствието на вписване.*

Констатацията в т. 4.4.2., *че за лицата от първата група е предвидено да посочат с каква цел и във връзка с какво лице се иска препис, а за лицата от втората група – да посочат и в какво точно се*

ПВп, според които няма да се издават никакви удостоверения, а ще се издават единствено писмени справки „въз основа на информацията, съдържаща се в партидата на лицето или в помощната партида за имота, ако е създадена такава.“, няма как служителите да заверяват каквото и да било, нито пък съдията по вписванията да подписва каквото и да било удостоверение.

На практика се оказва, че единственото, което ще могат да получат потребителите на информация от публичния регистър при предлаганите промени са само писмени справки, които макар и изготвени от служител, няма да бъдат заверени от служителя, нито пък ще бъдат подписани от съдия по вписванията.

Можем само да гадаем защо се прави това. Дали защото държавата съзнателно не иска да се ангажира с основна своя функция – по създаване, съхраняване и осигуряване на необходимата публичност на регистъра на актовете относно правото на собственост върху недвижими имоти в страната, или това е резултат от концептуално погрешно разбиране, че са необходими изменения, които да ограничат публичността.

Висшият адвокатски съвет намира, че тези изменения ще имат изключително негативен ефект върху сигурността в гражданския оборот и ще наложат извършването на множество допълнителни справки, отправени искания до Агенция по вписванията, които ще натоварят и служителите на Агенцията по вписванията, и съдиите по вписванията.

Отделно от това ще доведат и до допълнително ангажиране на държавата вреди при грешно отразена информация в справките, защото писмената справка – след като ще се дава въз основа на информация, ще е някакъв вид умозаключение, за това какво е съдържанието на персоналната партида на лице, при това на служител на агенцията, без да има изискване служителят да провери дали информацията съответства на съдържанието на вписания акт, и дори без да има изискване служителят да завери справката.

4.4. С предлаганите изменения на чл. 51, ал. 1 ПВп и промяната на сегашната чл. 51, ал. 3 ПВп, на практика се уеднаквява режима на издаване на „заварени“ и „незаверени“ преписи и препис-извлечения от вписани актове, което само по себе си е концептуално погрешно. Защото заверените преписи са официални удостоверителни документи, които могат със съответната доказателствена сила да удостоверяват

състои правния им интерес... Тези промени са лишени не само от правна, но и от житейска логика. отново е невярна. По същество в първата хипотеза на чл. 51, ал. 1 няма промяна нито в кръга от лица, нито по отношение на реда за получаване на преписите. И досега се изисква да се посочва на кого е издаден преписът и в какво качество.

Уточнението в ал. 4 на чл. 51 - с каква цел и във връзка с кое лице се иска преписът, всъщност реферира към качеството на лицето, за което се иска преписът. А нормалната житейска логика е, че всяка информация, която се иска досежно чужди права, е подчинена на някаква конкретна цел.

По отношение на втората група лица по чл. 51 ПВ – достатъчно ясно и конкретно е посочено, че получаването на информация относно имущественото състояние на трето лице, ще бъде подчинено на това правният интерес, който безспорно следва да е налице, да бъде обявен, а не предполагаем, какъвто е случаят с лицата по ал. 1. Това е и практиката в по-малката група европейски държави, които бяха изследвани и анализирани (Франция, Испания и Италия).

В по-голямата група европейски държави публичността се отнася единствено за данните, съдържащи се в партидата за конкретен имот в имотния регистър. **Достъп до актовете, въз основа на които се въвеждат данни в имотната партида, не е позволен, освен за**

	съдържащите се в тях обстоятелства, а незаверените преписи служат наистина само за информация относно вписан/отбелязан/заличен в службата по вписвания акт и заместват възможността лицето, което прави справка на място да си препише акта или да снее сам електронно копие от акта с дигитално устройство. Поради тази причина е различен действащия режим за издаване на незаверени и заверени преписи по ПВп, какъвто различен режим е предвиден впрочем и за издаване на заверени/незаверени преписи от съдебни актове. 4.4.1. Както многократно сме посочвали, до 2005 г. въобще не е било предвидено издаването на „незаверени“ преписи. Правилникът за вписванията от момента на приемането му през 1951 г. до 2005 г. предвиждаше издаване само на „преписи“ и „преписизвлечения“ 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. 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. На практика всеки можеше да получи препис от всеки вписан акт, но за сметка на това имаше информация кой и кога е получил препис от акта. 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. Така след 2005 г., без изрично да са уредени в ПВп „незаверени“ преписи от вписани актове, при действието на новата разпоредба на чл. 51 започна издаването на основание чл. 44 от ПВп на незаверени преписи на всички, които са поискали такива преписи, без това да се отбелязва в какъвто и да било регистър и да има информация кое лице	тителарите на права и за някои лица, изпълняващи публични функции (Германия, Австрия, Латвия, Словения, Унгария, Люксембург и др.).
--	---	--

с какъв незаверен препис от акт се е снабдило.

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. По този начин се сложи край на безконтролното издаване на незаверени преписи и се предвиди ред за получаването на заверени преписи, с които единствено могат да се легитимират титулярите на права за извършването на правни сделки.

4.4.2. С предлаганите от проекта промени в чл. 51 ПВп се предвиждат две групи лица, на които могат да се издават заверени и незаверени преписи.

Първата група са лицата по чл. 51, ал. 1 – това са най-общо лицата, които са страни по актове и техните правоприменници или праводатели, както и лицата, които упражняват правни професии (адвокати, нотариуси, съдебни изпълнители, съд, прокуратура, следствие и други лица, за които изрично е предвидено) които по необходимост имат потребност от преписи от вписани актове, респ. от самите книги по вписванията и партидите на лицата.

Втората група лица са лица, които могат да получат само незаверени преписи, са т.нар. „лица с правен интерес“ – тук са посочени: „лице, което е сключило предварителен договор с отчуждителя или води кореспонденция с него“, „лице, което осъществява посреднически услуги за придобиване на недвижими имоти въз основа на договор с възложителя на услугата“, „арендатор или наемател, който преговаря и удостоверява правния си интерес с договор или кореспонденция“, „юрисконсулт на юридическо лице, което по занятие извършва сделки с недвижими имоти въз основа на пълномощно, от което е видно качеството на заявителя и предоставените му права“, включително и „други“ лица.

За лицата от първата група е предвидено да посочат с каква цел и във връзка с какво лице се иска препис, а за лицата от втората група – да посочат и в какво точно се състои правния им интерес.

Тези промени са лишени не само от правна, но и от житейска логика при отнапред установеното изискване за публичност на регистъра и изискването за достъпност на книгите. Публичността означава неограниченост на информацията, респ. на лицата, които могат да търсят тази информацията.

Няма съмнение, че при уредената „публичност на съдебните

производства“ всяко лице може да присъства в съдебно заседание и никой не пита защо (с каква цел и по какъв фактически или правен интерес) определено лице е в съдебната зала. Така законодателят не може при уредената публичност на вписаните актове да иска обосноваване на целта на искане за препис/информация, респ. обосноваване на правен интерес за достъп до информация във вид на възможност да разполагаш с препис от вписан акт, независимо дали е заверен или не. Отделен и самостоятелен проблем е предвидената преценка от съдията по вписване за наличието на правен интерес при искане за издаване на препис от вписан акт. Съдиите по вписване не са част от съдебната система и не разполагат с правораздавателна власт, а единствено с удостоверителна компетентност в ограничения обхват по чл. 569, т. 5 и 7 ГПК. Предвиждането на проекта орган, който не разполага с правораздавателна власт, да прави преценка за правен интерес, е твърде опасно и извън възложените от законодателя функции на тези лица, които са ясно очертани в Тълкувателно решение № 7/2013 г. по тълк.д. № 7/2013 г. на ОСГТК на ВКС и не включват каквато и да било преценка за права или правен интерес, извън преценката за форма на акта и вид на акта, за който се иска вписване, отбелязване и заличаване.

Публичността изисква да има гаранции и за сигурността на правата на лицата, по отношение на които се прави справка. Това, обаче, не може да бъде постигнато чрез ограничаване на публичността, а само чрез създаване на регистриран достъп, при който има яснота кой е извършил справката или получил преписа и кога е станало това чрез безспорна идентификация на лицата, получили справка, независимо дали тя е направена на място в службата по вписване или по електронен път. Именно по този начин се създава необходимия баланс между публичността – като гаранция за правната сигурност, и защитата на личните права на лицата, по отношение на които се извършва справката.

Впрочем опитът по създаването и функционирането на Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел е добър пример как може да се постигне разумен баланс между публичност и защита интереса на субектите, за които се съдържат данни в регистъра. След първоначалната нерегистрирана публичност, осигуряваща достъп на всяко лице до всякакви актове, въз основа на които са извършени вписвания в регистъра, се въведе регистриран достъп до актовете, въз основа на които са извършени вписванията в търговския регистър, а достъпът до данните за субектите остана абсолютно свободен и

нерегистриран.

Подобен е подхода и в сега действащия режим на вписванията в нотариалните книги и чл. 51 ПВп в сегашната си редакция напълно отговаря за нуждата от баланс между публичност и регистриран достъп и не е необходима неговата промяна.

4.4.3. Предлаганата нова алинея 2 на чл. 51, която изисква качеството на заявителя на услугата да се установява от служителя на Агенцията по вписванията, а когато заявлението е подадено по електронен път – това да става автоматично, при наличие на електронна свързаност на ЕПЗЕУ с електронните системи, поддържащи списъци на съответните лица (адвокати, нотариуси, ЧСИ и пр.) е допълнително и ново усложнение (по същество ограничение) пред достъпа до книгите по вписвания в електронна форма и ограничава ненужно публичността.

Към настоящия момент ЕПЗЕУ не е свързано нито с единния адвокатски регистър, нито с регистъра на ЧСИ, нито с регистъра на нотариусите, нито със системите на съда, прокуратурата и следствието. Поради това няма как електронно подадените заявления/заявки автоматично да индивидуализират лицата, които има право да получават справките и това да се случва своевременно.

Като краен резултат предлаганата нова разпоредба ще усложни работата на всички лица, които упражняват правни професии и които към настоящия момент свободно, но чрез регистриран достъп и идентификация (създаващ баланс с интересите на лицата по вписани актове) получават и справки, и вписани актове, който режим важи към момента за всички лица.

По изложените съображения Висшият адвокатски съвет счита, че предлаганите промени, освен че ще недопустимо ще ограничат публичността, ще усложнят и затруднят гражданския оборот, по същество ще имат обратен ефект от целения: вместо да ограничат имотните измами, с ограничаване на достъпа до самите вписани актове и съдържанието им, ще създадат много повече условия за злоупотреби. За съдебната система и правните професии предлаганите изменения вместо да подобрят условията за осъществяване на дейността и функциите им, ще доведат до ненужно утежняване на работата им. Дейността на правната система и работата на адвокатите, обаче, не е самоцелна, а в защита правата и законните интереси на гражданите и юридическите лица, и именно те ще бъдат недопустимо засегнати от предлаганите промени.

5.	13 ноември 2025 16:06 ч. Асоциацията на европейските журналисти – България (чрез деловодната система на МП)	Министерството на правосъдието публикува за обществено обсъждане промени, които да ограничат издаването на копия (незаверен препис) от вписаните в Имотния регистър към Агенцията по вписванията документи. Това са най-често нотариални актове, но също така и ипотеки, договори за замяна, договори за публична собственост и др. Според предложените промени, за да бъде получено копие от такъв акт, заявителят ще трябва да докаже правен интерес. Обяснението е, че по този начин ще се ограничи достъпът до „чувствителни данни“, като ЕГН и банкови сметки, с цел предотвратяването на имотни измами. Намаляването на прозрачността трудно може да доведе до ограничаване на каквито и да било злоупотреби, включително имотни измами. Подобно ограничение обаче ще нанесе сериозен удар по разследващата журналистика. Тя ще бъде лишена от обективен източник на информация – от инструмент, който е спомогнал за разкриването на стотици случаи на корупция, конфликт на интереси, пране на пари, данъчни нарушения, безстопанственост. Нотариалните актове съдържат ценна информация за начина на плащане, условията по ипотечните кредити, управлението на държавната собственост и др. Разследвания, като „Апартаментгейт“, имотите на бившия шеф на антикорупционната комисия Пламен Георгиев, бившия главен прокурор Сотир Цацаров, кредитираните от КТБ при преференциални условия висши държавни служители, роднините на магистрати от Върховния административен съд, получили право на строеж като крайно нуждаещи се, „Исторически парк“, строителството в защитени местности и още десетки, а вероятно и стотици други, нямаше да бъдат възможни без достъпа до тези първични документи. За получаването на копие от вписан акт заявителят оставя достатъчно данни, за да бъде индивидуализиран – сменя се неговата самоличност, а при дистанционно заявяване – и информация за електронния му подпис и IP адрес. Тези данни дават достатъчно основание на разследващите органи да установят кой е злоупотребил с предоставената информация. Имотни измами е имало и преди въвеждането на електронното заявяване на достъп до вписани документи. Те съществуват, защото някой нотариус не си е свършил работата – било от немарливост, или от недоброе съвестност е затворил очи пред очевидното. Не на последно място, като журналисти, ние сме длъжни да се отнасяме съвестно към получената чувствителна информация и да разкриваме само тази част от нея, която е	Не се приема.	Виж по-горе развитите подробни съображения по отговорите в графи 4 и 5. Следва да се отбележи, че в издаваните справки от службите по вписванията за в бъдеще ще се съдържа допълнителна информация относно цената на недвижимия имот. Същите ще се издават както досега – няма промяна в режима.
----	---	---	---------------	---

		необходима в името на обществения интерес, който защитаваме – разкриването на корупция и злоупотреби. Ние носим отговорност за самоцелно или несъразмерно разкриване на лични данни. Ето защо апелираме към Министерството на правосъдието да преразгледа тази идея и да не връзва ръцете на журналистиката.		
--	--	--	--	--