


[Etusivu](#) > ... > [Perhe- ja Perintöoikeudelliset Asiat](#) > [Perintöasiat](#) > [Esineoikeuksien Muuntaminen](#) > Bulgaria

Esineoikeuksien muuntaminen

Sisällön tuottaja:



European Judicial Network
(in civil and commercial
matters)

 Bulgaria

1 Mitkä esineoikeudet voisivat tulla kyseeseen perimyksen yhteydessä tämän jäsenvaltion lainsäädännön nojalla?

Bulgarian voimassa olevan lainsäädännön nojalla perimyksen kautta voi syntyä kaikenlaisia esineoikeuksia. Mitään näistä oikeuksista ei ole erityissäännöksellä rajoitettu eikä poissuljettu lankeamasta perillisille perittävän kuoleman jälkeen.

2 Onko nämä esineoikeudet tallennettu johonkin kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevaan rekisteriin? Jos on, onko tallentaminen pakollista? Mihin rekisteriin/rekistereihin esineoikeudet on tallennettu? Mitkä ovat tallentamisen edellytykset? Mitä menettelyä noudatetaan?

Omistusoikeudesta annetun lain (*Zakon za sobstvenostta*) 112 §:n nojalla pakollista rekisteriin tallentamista sovelletaan

- 1) kaikkiin asiakirjoihin, joilla omistusoikeuden siirtäminen tai muun kiinteään omaisuuteen kohdistuvan esineoikeuden luominen, siirtäminen, muuttaminen tai lopettaminen tehdään, sekä asiakirjoihin, joissa kyseiset oikeudet tunnustetaan;
- 2) sopimuksiin, joilla siirretään kuolinpesä, johon sisältyy kiinteää omaisuutta;
- 3) asiakirjoihin, joilla luovutaan esineoikeudesta kiinteään omaisuuteen;
- 4) kiinteän omaisuuden jakamista koskeviin sopimuksiin ja tällaisen kiinteän omaisuuden jakamista koskeviin tuomioistuimen asiakirjoihin;
- 5) vainajan tai testamentinsaajan velkojien pyyntöihin, jotka koskevat vainajan kiinteän omaisuuden erottamista;
- 6) sellaisten riita-asioiden ratkaisemiseen, jotka koskevat rekisteröitäviä asiakirjoja, lainvoimaisia tuomioistuimen päätöksiä, joilla korvataan 1 momentissa tarkoitetut asiakirjat, sekä päätöksiä, joilla varmistetaan edellä mainittujen kohtien mukaisten rekisteröitävien asiakirjojen olemassaolo;
- 7) sellaisten testamenttien oikeaksi todistettuihin jäljennöksiin, joiden aiheena on kiinteä omaisuus ja kiinteään omaisuuteen liittyvät oikeudet;
- 8) pyyntöihin, jotka koskevat rekisteröitävien tuomioistuinten päätösten kumoamista.

Edellä mainittujen asiakirjojen tallentaminen rekisteriin on pakollista.

Periaatteessa tallentaminen merkitsee sitä, että asiakirjat asetetaan julkisesti saataville, mikä rekisteröintisääntöjen (*Pravilnik za vpsvaniyata*) 1 §:n nojalla tarkoittaa tallennettavien asiakirjojen näkyvyyttä.

Tallentamisella on myös suojavaikutus, joka kuitenkin rajoittuu omistusoikeudesta annetun lain 114 §:ssä tarkoitettuihin erityistapauksiin, joissa kyseisessä säännöksessä nimenomaisesti määritellyt hakemukset rekisteröidään sen varmistamiseksi, että hakijan oikeuksiin voidaan vedota kaikkiin kolmansien osapuolten rekisteröinnin tallentamisen jälkeen saatuihin oikeuksiin nähden.

Tallentaminen tehdään kiinteän omaisuuden sijaintipaikan toimivaltaisen rekisteriviraston rekisterituomarin määräyksestä siten, että asiakirjat kirjataan yleisön saatavilla oleviin rekistereihin seuraavasti:

- 1) 4 §:n a alakohdassa tarkoitettujen notarisoitujen asiakirjojen kirjaaminen ja
- 2) kaikkien muiden 4 §:n mukaisten asiakirjojen kirjaaminen.

Rekisteröintisääntöjen 4 §:n a alakohdassa tarkoitetut notarisoidut asiakirjat (kaikki omistusoikeuden siirtämiseen käytettävät asiakirjat, muun muassa myyntiin, lahjoitukseen, vaihtoon, maksuksi antamiseen ja luovutukseen huolenpitovelvollisuutta vastaan käytettävät asiakirjat, sekä kiinteään omaisuuteen liittyvän esineoikeuden, kuten käyttöoikeuden ja rakennuksen omistusoikeuden, luomiseen, siirtämiseen, muuttamiseen tai lopettamiseen liittyvät asiakirjat ja asiakirjat, joilla tunnustetaan tällaiset oikeudet, eli notarisoidut havaintoasiakirjat, valtion omistusvälineet, kunnalliset omistusvälineet ja muut laissa nimenomaisesti säädetty välineet) tallennetaan asiakirjat laatiin notaarin kirjallisesta pyynnöstä. Kaikki muut 4 §:n mukaiset asiakirjat tai niiden jäljennökset tallennetaan osapuolten, notaarin tai tallentamisesta kiinnostuneen osapuolen kirjallisesta pyynnöstä.

Rekisterituomarin laatimat notarisoidut asiakirjat ja rekisterituomarin julkaisemat oikeaksi todistetut testamenttijäljennökset tallennetaan kyseisen tuomarin omasta aloitteesta.

Edellä 4 §:n a alakohdassa tarkoitetuista notarisoiduista asiakirjoista on toimitettava kaksi identtistä alkuperäiskappaletta niiden rekisteriin tallentamista varten.

Kaikkien muiden 4 §:ssä tarkoitettujen asiakirjojen alkuperäiskappale ja sen virallisesti oikeaksi todistettu jäljennös tai kaksi jäljennöstä on esitettävä, jotta tällainen asiakirja voidaan tallentaa. Jos alkuperäiskappaleen hankkiminen on mahdotonta, on esitettävä kaksi notaarin oikeaksi vahvistamaa jäljennöstä, kun on kyse julkaistuista testamentista, joiden aiheena on kiinteä omaisuus ja kiinteään omaisuuteen liittyvät oikeudet. Jos tallentaminen tehdään notaarin pyynnöstä, on esitettävä kolme identtistä alkuperäiskappaletta ja vastaavasti kolme oikeaksi todistettua jäljennöstä.

Myös virallisesti varmennetut otteet voidaan tallentaa rekisteriin, ja niissä on ilmoitettava rekisteröitävän asiakirjan olennaiset ehdot ja edellytykset.

Tallentaminen tulee voimaan rekisterituomarin määräyksestä välittömästi sen jälkeen, kun asiakirja on tallennettu asianmukaiseen rekisteriin, ja tätä varten itse asiakirjaan kirjataan sen rekisteröintinumero, päivämäärä ja asianomaisen kirjanpitokirjan nide ja sivu, jolle merkintä tehdään.

Rekisterivirastoissa, jotka käyttävät ohjelmistoja kiinteää omaisuutta koskevien lisätietojen tallentamiseen, myös tallennuksen numero merkitään rekisteröitävään asiakirjaan.

Asiakirja lisätään asianmukaiseen kirjanpitokirjaan ja toinen tallennetun asiakirjan alkuperäiskappale palautetaan hakijalle kolmen päivän kuluessa.

Jos tallennus tehdään notaarin pyynnöstä, asiakirjan kolmas alkuperäiskappale ja kaikki muut mahdolliset alkuperäiskappaleet palautetaan niin, että jokaiseen alkuperäiskappaleeseen on kirjattu 1 momentin mukaiset tiedot.

Rekisterituomarin laatima asiakirja tallennetaan välittömästi itse asiakirjan laatimisen jälkeen. Rekisterituomari ei voi vastuuvollisuuden uhalla määrätä yhdenkään toimen suorittamista sen jälkeen, kun hän on laatinut rekisteröitävät asiakirjat, ja ennen kuin asiakirjat on tallennettu.

Silloin kun tallennetaan avioehtosopimuksia tai eri kaupunkipiireissä (*rayon*) sijaitsevien kiinteiden omaisuuserien jakamista, selvittämistä ja vaihtamista koskevia asiakirjoja, on jokaiselta kaupunkipiiriltä esitettävä vähintään kaksi oikeaksi todistettua jäljennöstä, joista peritään tarvittavat kustannukset.

Kun rekisteriin tallentaminen on tehty asianmukaisesti, muita kaupunkipiirejä koskevat alkuperäiskappaleet lähetetään välittömästi rekisteröitäväksi omaisuuden sijaintipaikkaan ja niiden mukana toimitetaan ilmoitus siitä, perittävät maksut on suoritettu. Tällaiset asiakirjat tallennetaan kunkin sellaisen kaupunkipiiriin, jossa rekisteriin tallentamista on pyydetty, rekisterituomarin päätöksellä.

3 Mitä vaikutuksia esineoikeuksien tallentamisella on?

Rekisteriin tallentamista sovelletaan kaikkiin asiakirjoihin, joilla siirretään kiinteän omaisuuden omistusoikeus tai luodaan, siirretään, muutetaan tai lopetetaan muu kiinteään omaisuuteen kohdistuva esineoikeus, sekä kaikkiin asiakirjoihin, joilla tällaiset oikeudet tunnustetaan, lukuun ottamatta rekisteröintisääntöjen 5 §:ssä tarkoitettuja tilanteita (eli tilanteita, joissa niitä ei rekisteröidä). Kaikki nämä asiakirjat kuuluvat omistusoikeudesta annetun lain 113 §:n soveltamisalaan, jossa säädetään, että niihin ei voida vedota kolmansia osapuolia vastaan, ennen kuin ne on tallennettu rekisteriin, jos nämä kolmannet osapuolet ovat hankkineet aikaisempia kiinteään omaisuuteen kohdistuvia esineoikeuksia samalta omistajalta ja rekisteröineet nämä oikeudet.

Tässä mielessä laissa säädetään, että oikeusvaikutukset suhteessa kolmansiin tulevat voimaan vain, jos kaikki asiakirjat, joilla luovutetaan kiinteään omaisuuteen liittyviä esineoikeuksia, tallennetaan rekisteriin, edellyttäen, että nämä asiakirjat voidaan rekisteröidä. Asiakirjojen rekisteröinnin tarkoituksena on tehdä kiinteään omaisuuteen kohdistuvista esineoikeuksista selviä, varmoja ja vakaita sekä ratkaista kilpailu sellaisten asiakirjojen välillä, joihin eri henkilöt ovat vedonneet yhden ja saman omaisuuden haltijoina, kun omaisuuden edellinen omistaja on yksi ja sama henkilö. Tällaisten asiakirjojen tallentaminen rekisteriin merkitsee siis niiden asettamista julkisesti saataville, ja sillä on suojaava vaikutus.

Kuten edellä kohdassa 2 jo mainittiin, rekisteröinnillä on tällainen vaikutus kaikkiin omistusoikeudesta annetun lain 112 §:ssä ja rekisteröintisääntöjen 4 §:ssä mainittuihin asiakirjoihin. Kun kaksi tällaista asiakirjaa kilpailee keskenään, ratkaiseva tekijä riita-asian ratkaisemisessa on nimenomaan rekisteröintihetki.

4 Onko olemassa erityisiä sääntöjä ja menettelyjä, joiden mukaisesti voidaan muuntaa esineoikeutta, johon henkilöllä on oikeus perimyksen sovellettavan lain nojalla, jos sen jäsenvaltion laissa, jossa tähän oikeuteen vedotaan, ei tunneta kyseistä esineoikeutta?

Bulgarian lainsäädännössä ei säädetä erityisistä esineoikeuksien muuntamiseen liittyvistä säännöistä tai menettelyistä siinä tapauksessa, että esineoikeutta ei tunneta.

■ Päivitetty viimeksi: 31/08/2021

Tämän sivuston eri kieliversioita ylläpitävät Euroopan oikeudellisen verkoston kansalliset yhteysviranomaiset. Käännökset on tehty Euroopan komissiossa. Muutokset, joita jäsenvaltiot ovat saattaneet tehdä tekstin alkuperäisversioon, eivät välttämättä näy käännöksissä. Komissio tai Euroopan oikeudellinen verkosto eivät ole vastuussa tiedoista, joita esitetään tai joihin viitataan tällä sivustolla. Ks. oikeudellinen huomautus, josta löytyvät tästä sivustosta vastaavan jäsenvaltion tekijänoikeussäännöt.