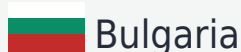


Adaptarea drepturilor reale

Conținut furnizat de

European Judicial Network
(in civil and commercial
matters)

1 Care sunt drepturile reale ar putea lua naștere în urma unei succesiuni în temeiul legii statului membru?

Toate drepturile reale pot lua naștere în urma unei succesiuni în temeiul legislației bulgare în vigoare. Nu există nicio dispoziție specială care să limiteze sau să excludă vreunul dintre aceste drepturi de la masa succesorală care le revin moștenitorilor după decesul testatorului.

2 Sunt aceste drepturi înscrise într-un registru al drepturilor de proprietate asupra bunurilor imobile sau mobile și, în caz afirmativ, înscrierea este obligatorie? În ce registru (registre) sunt înscrise și care sunt cerințele și procedura de înscriere?

În temeiul articolului 112 din Legea privind dreptul de proprietate (*Zakon za sobstvenostta*) (ZS), înregistrarea obligatorie se aplică:

- (1) tuturor instrumentelor de transfer al dreptului de proprietate sau de stabilire, de transfer, de modificare sau de încetare a unui alt drept real asupra bunurilor imobile, precum și actelor de recunoaștere a acestor drepturi;
- (2) contractelor prin care se transferă patrimoniul persoanei decedate care include bunuri imobile;
- (3) actelor prin care se renunță la drepturile reale asupra bunurilor imobile;
- (4) acordurilor privind partajul succesoral al bunurilor imobile și evidențelor privind repartizarea de către instanțe în ceea ce privește astfel de proprietăți;
- (5) solicitărilor creditorilor persoanei decedate sau ale legatarilor pentru separarea bunurilor imobile ale persoanei decedate;
- (6) soluționărilor litigiilor privind actele care fac obiectul înregistrării și deciziilor judecătorești valide din punct de vedere juridic care înlocuiesc actele menționate la punctul 1, precum și deciziilor care stabilesc existența actelor menționate la punctele anterioare care fac obiectul înregistrării;
- (7) copiilor conforme ale testamentelor publicate care au ca obiect bunuri imobile și drepturi asupra unor bunuri imobile;
- (8) cererilor de anulare a hotărârilor judecătorești care fac obiectul înregistrării.

Înregistrarea actelor enumerate mai sus este obligatorie.

În principiu, o astfel de înregistrare are ca efect punerea la dispoziția publicului a actelor care, în temeiul articolului 1 din Normele privind înregistrarea (*Pravilnik za vpisvaniyata*), constau în conferirea de vizibilitate

actelor care fac obiectul înregistrării.

De asemenea, o astfel de înregistrare are un efect de protecție care se limitează însă la cazurile speciale prevăzute la articolul 114 din ZS, atunci când cererile specificate în mod expres în norma respectivă sunt înregistrate pentru a se asigura că drepturile reclamantului pot fi opozabile tuturor drepturilor dobândite de terți după înregistrare.

Înregistrarea se efectuează prin ordin al judecătorului însărcinat cu înregistrarea din cadrul biroului de înregistrare în a cărui circumscripție se află bunurile imobile, prin depunerea actelor care fac obiectul înregistrării în registre accesibile publicului larg, care sunt formate:

- (1) prin completarea actelor legalizate menționate la articolul 4 litera (a) și
- (2) prin completarea tuturor celorlalte acte menționate la articolul 4.

Actele legalizate menționate la articolul 4 litera (a) din Normele privind înregistrarea [toate actele care transferă un drept de proprietate (vânzare, donație, schimb, dare în plată, înstrăinare contra obligației de a asigura îngrijirea și întreținerea etc.) sau de stabilire, de transfer]; modificarea sau încetarea unui alt drept real (dreptul de utilizare, dreptul de proprietate asupra unei clădiri etc.) asupra bunurilor imobile, precum și actele care recunosc aceste drepturi (actele legalizate de constatare, actele de proprietate a statului, actele de proprietate municipală și alte acte prevăzute expres de lege) sunt înregistrate la cererea scrisă a notarului care a executat actele respective, iar toate celelalte acte prevăzute la articolul 4 sau copiile acestora sunt înregistrate la cererea scrisă a părților, a notarului sau a oricărei părți interesate de înregistrare.

Actele legalizate executate de un judecător însărcinat cu înregistrarea și copiile conforme ale testamentelor publicate de un judecător însărcinat cu înregistrarea sunt înregistrate la inițiativa acestuia din urmă.

Pentru înregistrarea lor, trebuie depuse două exemplare identice ale actelor legalizate menționate la articolul 4 litera (a).

Pentru ca un astfel de act să fie înregistrat, trebuie să se prezinte originalul oricărui alt act menționat la articolul 4 și o copie conformă autentificată oficial a respectivului original sau două astfel de copii și, în cazul în care este imposibil să se prezinte originalul, trebuie să se prezinte în mod corespunzător două copii conforme legalizate ale testamentelor publicate care vizau un bun imobil și drepturi asupra bunurilor imobile. În cazul în care înregistrarea este efectuată la cererea unui notar, trebuie prezentate trei exemplare originale identice și, respectiv, trei copii conforme.

De asemenea, este admisibil să se înregistreze extrase legalizate în mod oficial, care trebuie să menționeze termenii și condițiile esențiale ale actului care este înregistrat.

Înregistrarea se efectuează printr-o ordonanță a judecătorului în acest sens imediat după înscrierea actului în registrul de intrare corespunzător și, în acest scop, numărul sub care este înscris actul în registru, data și volumul și pagina din registrul de evidență în care se face înscrierea sunt scrise pe actul în sine.

În birourile registrului care utilizează un program informatic pentru a ține evidențe auxiliare privind bunurile imobile, numărul de înregistrare, de asemenea, este introdus în actul care face obiectul înregistrării.

Actul este introdus în registrul adecvat, iar al doilea exemplar original al actului, astfel cum a fost înregistrat, este returnat solicitantului în termen de trei zile.

În cazul în care înregistrarea este efectuată la cererea unui notar, al treilea și oricare alte exemplare originale ale actului, astfel cum au fost înregistrate, sunt returnate cu datele de la punctul 1 înscrise pe fiecare dintre aceste exemplare originale.

Un act executat de un judecător însărcinat cu înregistrarea este înregistrat imediat după executarea actului în sine. Judecătorul însărcinat cu înregistrarea nu poate, sub sancțiunea răspunderii, să ordone executarea oricăror acte după ce actele care fac obiectul înregistrării au fost executate de către judecătorul în cauză și înainte de înregistrarea acestor acte.

Atunci când se înregistrează contractele de căsătorie, actele de partaj, de decontare și de schimb de bunuri

imobile situate în districte diferite, trebuie să fie prezentate cel puțin două exemplare conforme pentru fiecare dintre districte, însoțite de cheltuielile necesare.

După ce înregistrarea a fost efectuată în mod corespunzător, originalele aplicabile altor districte sunt trimise imediat pentru înregistrare la locul unde sunt situate bunurile, indicând faptul că taxele datorate au fost încasate. Aceste acte sunt înregistrate prin ordin al judecătorului însărcinat cu înregistrarea din fiecare district în care a fost solicitată înregistrarea.

3 Care sunt efectele înscrierii drepturilor reale?

Înregistrarea se aplică oricăror acte de transfer al dreptului de proprietate sau de stabilire, de transfer, de modificare sau de încetare a unui alt drept real asupra unui bun imobil, precum și oricăror acte de recunoaștere a acestor drepturi, cu excepția situațiilor menționate la articolul 5 din Normele privind înregistrarea (în cazul în care acestea nu fac obiectul înregistrării). Toate aceste acte intră sub incidența articolului 113 din Legea privind proprietatea, care prevede că acestea nu pot fi invocate împotriva terților până în momentul în care sunt înregistrate dacă terții respectivi au dobândit drepturi reale anterioare asupra bunurilor imobile de la același proprietar și au înregistrat aceste drepturi.

În acest sens, legea face ca obligația de înregistrare să depindă de faptul de a fi înregistrat în cazul tuturor actelor de înstrăinare a drepturilor reale asupra bunurilor imobile, dacă o astfel de înregistrare este prevăzută pentru astfel de acte, întrucât înregistrarea acestor acte are ca scop să facă clară, certă și stabilă deținerea de drepturi reale asupra unor bunuri imobile și să rezolve conflictul dintre actele invocate de diferite persoane ca origini ale drepturilor asupra aceluiași bun imobil, și anume înregistrarea unor astfel de acte are ca efect punerea acestora la dispoziția publicului și are un efect de protecție.

Astfel cum s-a menționat la punctul 2, înregistrarea are un astfel de efect în ceea ce privește toate actele menționate la articolul 112 din Legea privind proprietatea și la articolul 4 din Normele privind înregistrarea, iar atunci când două astfel de acte intră în conflict, soluționarea contradicției cu privire la actul care are prioritate depinde tocmai de momentul înregistrării.

4 Există norme și proceduri specifice pentru adaptarea unui drept real invocat de o persoană în temeiul legii aplicabile succesiunii pentru situația în care în legea statului membru care se invocă nu se prevede acest drept?

Legislația bulgară nu prevede norme sau proceduri specifice pentru adaptarea drepturilor reale necunoscute.

■ Ultima actualizare: 31/08/2021

Versiunea în limba națională a acestei pagini este administrată de punctul de contact RJE respectiv. Traducerile au fost efectuate de serviciile Comisiei Europene. Este posibil ca eventualele modificări aduse originalului de către autoritatea națională competentă să nu se regăsească încă în traduceri. Nici RJE și nici Comisia Europeană nu-și asumă nicio răspundere sau responsabilitate în legătură cu informațiile sau datele pe care le conține ori la care face trimitere acest document. Pentru a afla care sunt regulile privind protecția drepturilor de autor aplicabile de statul membru responsabil pentru această pagină, vă invităm să consultați avizul juridic.