Προσαρμογή εμπράγματων δικαιωμάτων

Βουλγαρία

1 Ποια είναι τα εμπράγματα δικαιώματα που θα μπορούσαν να απορρέουν από κληρονομική διαδοχή σύμφωνα με το δίκαιο του εν λόγω κράτους μέλους;

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία της Βουλγαρίας, όλα τα εμπράγματα δικαιώματα μπορούν να απορρέουν από κληρονομική διαδοχή. Δεν υπάρχει ειδική διάταξη που να περιορίζει ή αποκλείει οποιοδήποτε από τα εν λόγω δικαιώματα από την κληρονομιαία περιουσία που επάγεται στους κληρονόμους μετά τον θάνατο του κληρονομούμενου.

2 Καταχωρίζονται τα εν λόγω εμπράγματα δικαιώματα σε μητρώο δικαιωμάτων επί ακίνητης ή κινητής περιουσίας και, σε καταφατική περίπτωση, είναι η εν λόγω καταχώριση υποχρεωτική; Σε ποιο/-α μητρώο/-α καταχωρίζονται και ποιες είναι οι προϋποθέσεις και η διαδικασία της καταχώρισης;

Σύμφωνα με το άρθρο 112 του νόμου περί κυριότητας (*Zakon za sobstvenostta*) (ZS), καταχωρίζονται υποχρεωτικά:

(1) όλοι οι τίτλοι μεταβίβασης δικαιωμάτων κυριότητας ή σύστασης, μεταβίβασης, τροποποίησης ή άρσης άλλου εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτων και όλοι οι αναγνωριστικοί τίτλοι των εν λόγω δικαιωμάτων

(2) οι συμβάσεις μεταβίβασης της κληρονομιαίας περιουσίας του θανόντος που αφορούν ακίνητα

(3) οι τίτλοι ανάκλησης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων

(4) οι συμφωνίες διανομής ακινήτων και η απόφαση δικαστικής διανομής των εν λόγω ακινήτων

(5) τα αιτήματα των δανειστών του θανόντος ή των κληροδόχων του για διαχωρισμό της ακίνητης περιουσίας του θανόντος

(6) οι διακανονισμοί διαφορών που προκύπτουν από εγγραπτέους τίτλους, οι νομικά έγκυρες δικαστικές αποφάσεις που υποκαθιστούν τους τίτλους της περίπτωσης 1 και οι αναγνωριστικές αποφάσεις εγγραπτέων τίτλων στις παραπάνω περιπτώσεις

(7) τα ακριβή αντίγραφα δημοσιευμένων διαθηκών με αντικείμενο ακίνητα και δικαιώματα επί ακινήτων

(8) τα αιτήματα ακύρωσης εγγραπτέων δικαστικών αποφάσεων.

Η καταχώριση των τίτλων που προαναφέρθηκαν είναι υποχρεωτική.

Καταρχήν, με την εν λόγω καταχώριση οι τίτλοι καθίστανται δημόσιοι, δηλαδή, σύμφωνα με το άρθρο 1 των Κανόνων Μεταγραφής (*Pravilnik zavpisvaniyata*), παρέχεται δικαίωμα πρόσβασης στους εγγραπτέους τίτλους.

Η εν λόγω καταχώριση έχει επίσης προστατευτικό αποτέλεσμα το οποίο, ωστόσο, περιορίζεται στις συγκεκριμένες περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 114 του ZS, σύμφωνα με το οποίο οι αιτήσεις που ρητά προσδιορίζονται στον εν λόγω κανόνα καταχωρίζονται για να διασφαλιστεί ότι τα δικαιώματα του αιτούντος μπορούν να αντιταχθούν σε όλα τα δικαιώματα τρίτων που αποκτήθηκαν μετά την καταχώριση.

Η καταχώριση πραγματοποιείται με διαταγή του δικαστή καταχώρισης του κατά τόπον αρμόδιου γραφείου καταχώρισης στην περιφέρεια του ακινήτου με καταχώριση των εγγραπτέων τίτλων σε προσβάσιμα μητρώα από το γενικό κοινό, η οποία πραγματοποιείται:

(1) με καταχώριση των συμβολαιογραφικά θεωρημένων τίτλων που αναφέρονται στο άρθρο 4 στοιχείο (α) και

(2) με καταχώριση όλων των άλλων τίτλων που αναφέρονται στο άρθρο 4.

Οι συμβολαιογραφικά θεωρημένοι τίτλοι που αναφέρονται στο άρθρο 4 στοιχείο (α) των Κανόνων Μεταγραφής (όλοι οι τίτλοι μεταβίβασης δικαιώματος κυριότητας (πώληση, δωρεά, ανταλλαγή, δόση αντί καταβολής, απόσβεση υποχρέωσης επιμέλειας και διατροφής κ.ο.κ.) ή σύστασης, μεταβίβασης τροποποίησης ή άρσης άλλου εμπράγματου δικαιώματος (δικαίωμα χρήσης, κυριότητα κτιρίου κ.ο.κ.) σε ακίνητα και οι τίτλοι αναγνώρισης των εν λόγω δικαιωμάτων (συμβολαιογραφικά θεωρημένοι αναγνωριστικοί τίτλοι, τίτλοι κυριότητας δημοσίου, τίτλοι κυριότητας τοπικής αυτοδιοίκησης και λοιποί τίτλοι που ρητά ορίζονται στον νόμο) καταχωρίζονται με γραπτό αίτημα του συμβολαιογράφου που συνέταξε τους εν λόγω τίτλους και κάθε άλλος τίτλος που αναφέρεται στο άρθρο 4 ή τα ακριβή αντίγραφα αυτού καταχωρίζονται με γραπτό αίτημα των συμβαλλόμενων, του συμβολαιογράφου ή οποιουδήποτε συμβαλλόμενου έχει συμφέρον στην καταχώριση.

Οι επίσημοι τίτλοι που εκδίδονται από δικαστή καταχώρισης και τα ακριβή αντίγραφα διαθηκών που δημοσιεύονται από δικαστή καταχώρισης καταχωρίζονται με πρωτοβουλία του εν λόγω δικαστή.

Προς καταχώριση πρέπει να υποβληθούν δύο όμοια πρωτότυπα των συμβολαιογραφικά θεωρημένων τίτλων που αναφέρονται στο άρθρο 4 στοιχείο (α). Κάθε άλλος πρωτότυπος τίτλος που αναφέρεται στο άρθρο 4 και επίσημα θεωρημένο ακριβές αντίγραφο αυτού ή δύο ακριβή αντίγραφα πρέπει να προσκομιστούν για την καταχώριση του εν λόγω τίτλου, και αν είναι αδύνατο να προσκομιστεί το πρωτότυπο, πρέπει αντίστοιχα να προσκομιστούν δύο συμβολαιογραφικά θεωρημένα ακριβή αντίγραφα των δημοσιευμένων διαθηκών με αντικείμενο ακίνητα και δικαιώματα επί ακινήτων. Όταν η καταχώριση πραγματοποιείται με αίτημα συμβολαιογράφου, πρέπει να προσκομιστούν τρία όμοια πρωτότυπα και αντίστοιχα τρία ακριβή αντίγραφα.

Παραδεκτά καταχωρίζονται επίσης επίσημα επικυρωμένα αποσπάσματα που αναγράφουν υποχρεωτικά τους ουσιώδεις όρους και τις προϋποθέσεις του τίτλου που καταχωρίζεται.

Η καταχώριση πραγματοποιείται με διαταγή του δικαστή καταχώρισης αμέσως μετά την καταχώριση του τίτλου στο κατάλληλο μητρώο εισερχομένων τίτλων και για τον σκοπό αυτόν σημειώνονται πάνω στον τίτλο ο αριθμός καταχώρισης αυτού στο μητρώο, η ημερομηνία, ο τόμος και η σελίδα του βιβλίου του μητρώου στο οποίο πραγματοποιείται η καταχώριση.

Στα γραφεία καταχώρισης που χρησιμοποιούν λογισμικό για την τήρηση επικουρικών στοιχείων για ακίνητα, στον εγγραπτέο τίτλο σημειώνεται επίσης ο αριθμός της εγγραφής.

Ο τίτλος καταχωρίζεται στο κατάλληλο βιβλίο, και το δεύτερο πρωτότυπο του καταχωρισμένου τίτλου επιστρέφεται στον αιτούντα εντός τριών ημερών.

Εάν η καταχώριση πραγματοποιείται με αίτημα συμβολαιογράφου, το τρίτο και τα τυχόν περαιτέρω πρωτότυπα του καταχωρισμένου τίτλου επιστρέφονται με τα ειδικά στοιχεία της παραγράφου 1 να έχουν καταχωριστεί σε καθένα από αυτά.

Τίτλος που εκδίδεται από δικαστή καταχώρισης καταχωρίζεται απευθείας μετά τη σύνταξή του. Ο δικαστής καταχώρισης δεν μπορεί, χωρίς να υπέχει ευθύνη, να διατάξει την εκτέλεση οποιασδήποτε πράξης πριν από την καταχώριση των εγγραπτέων τίτλων που εξέδωσε ο ίδιος.

Σε περίπτωση καταχώρισης συμβάσεων μεταξύ συζύγων, τίτλων διανομής, διακανονισμού και ανταλλαγής ακινήτων που βρίσκονται σε διαφορετικές περιοχές, πρέπει να προσκομιστούν τουλάχιστον δύο ακριβή αντίγραφα για κάθε περιοχή και να εσωκλειστούν τα αποδεικτικά καταβολής των αναγκαίων εξόδων.

Μετά τη νομότυπη υλοποίηση της καταχώρισης, τα πρωτότυπα που αφορούν άλλες περιφέρειες αποστέλλονται αμέσως προς καταχώριση στην περιφέρεια των ακινήτων, με μνεία της είσπραξης των οφειλόμενων τελών. Οι εν λόγω τίτλοι καταχωρίζονται με διαταγή του δικαστή καταχώρισης κάθε περιφέρειας στην οποία ζητήθηκε η καταχώριση.

3 Ποια αποτελέσματα συνδέονται με την καταχώριση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων;

Σε καταχώριση υπόκεινται όλα τα έγγραφα μεταβίβασης δικαιώματος κυριότητας ή σύστασης, μεταβίβασης, τροποποίησης ή άρσης άλλου εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτου και κάθε αναγνωριστικός τίτλος των εν λόγω δικαιωμάτων, εκτός από τις περιπτώσεις του άρθρου 5 των Κανόνων Μεταγραφής (όταν δεν υπόκεινται σε καταχώριση). Όλοι οι εν λόγω τίτλοι διέπονται από το άρθρο 113 του νόμου περί κυριότητας σύμφωνα με το οποίο πριν από την καταχώρισή τους δεν μπορούν να αντιταχθούν έναντι τρίτων, οι οποίοι είχαν αποκτήσει προηγουμένως και καταχωρίσει εμπράγματα δικαιώματα επί του ακινήτου από τον ίδιο ιδιοκτήτη.

Με αυτή την έννοια, ο νόμος εξαρτά τη δυνατότητα επίκλησης των τίτλων διάθεσης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων από την καταχώριση, εφόσον προβλέπεται καταχώριση για τους εν λόγω τίτλους, διότι σκοπός της καταχώρισης είναι να καταστεί σαφής, βέβαιη και ακλόνητη η κυριότητα εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων και να συμβιβαστούν οι αντικρουόμενοι τίτλοι των οποίων γίνεται επίκληση από διαφορετικά πρόσωπα ως πηγές δικαιωμάτων σε ένα μόνο ακίνητο από τον ίδιο δικαιοπάροχο, δηλαδή η καταχώριση των εν λόγω τίτλων συνεπάγεται τη δημοσιότητα και προστασία τους.

Όπως ήδη αναφέρθηκε στην περίπτωση 2 η καταχώριση έχει το εν λόγω αποτέλεσμα ως προς όλους τους τίτλους που μνημονεύονται στο άρθρο 112 του νόμου περί κυριότητας και στο άρθρο 4 των Κανόνων Μεταγραφής και όταν δύο τέτοιοι τίτλοι συγκρούονται, η επίλυση της διαφοράς ως προς την προτεραιότητα των τίτλων εξαρτάται από τον ακριβή χρόνο της καταχώρισης.

4 Προβλέπονται ειδικοί κανόνες και διαδικασίες για την προσαρμογή εμπράγματου δικαιώματος το οποίο ορισμένο πρόσωπο διαθέτει βάσει του εφαρμοστέου στην κληρονομική διαδοχή δικαίου στην περίπτωση που το εν λόγω εμπράγματο δικαίωμα δεν είναι γνωστό στη νομοθεσία του κράτους μέλους στο οποίο γίνεται η επίκλησή του;

Η βουλγαρική νομοθεσία δεν διαθέτει συγκεκριμένους δικονομικούς κανόνες για την προσαρμογή άγνωστων εμπράγματων δικαιωμάτων.

Τελευταία επικαιροποίηση: 31/08/2021

Την έκδοση αυτής της σελίδας στην εθνική γλώσσα διαχειρίζεται ο αντίστοιχος αρμόδιος επαφής του ΕΔΔ. Οι μεταφράσεις έχουν γίνει από την αρμόδια υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Οι τυχόν αλλαγές που επιφέρει η αρμόδια εθνική αρχή στο πρωτότυπο ενδέχεται να μην έχουν περιληφθεί ακόμα στις μεταφράσεις. Η Επιτροπή και το Ευρωπαϊκό Δικαστικό Δίκτυο δεν αναλαμβάνουν καμία απολύτως ευθύνη όσον αφορά πληροφορίες ή δεδομένα που περιέχονται ή αναφέρονται στο παρόν έγγραφο. Βλ. την ανακοίνωση νομικού περιεχομένου για τους κανόνες πνευματικής ιδιοκτησίας που ισχύουν στο κράτος μέλος που είναι αρμόδιο για την παρούσα σελίδα.