

1 Welke zakelijke rechten kunnen er overeenkomstig het recht van deze lidstaat voortvloeien uit een erfopvolging?

Alle zakelijke rechten kunnen voortvloeien uit een erfenis volgens de geldende wetgeving in Bulgarije. Er zijn geen bijzondere bepalingen die deze rechten uit hoofde van de nalatenschap die na de dood van de overledene overgaat op zijn of haar erfgenamen beperken of uitsluiten.

2 Worden deze zakelijke rechten ingeschreven in een register van rechten op onroerende en roerende zaken en, zo ja, is een dergelijke inschrijving verplicht? In welk(e) register(s) worden die rechten ingeschreven en wat zijn de voorwaarden en de procedure voor de inschrijving?

Krachtens artikel 112 van de Wet inzake eigendom (*Zakon za sobstvenostta*) (ZS), is verplichte registratie van toepassing op:

- (1) alle instrumenten waarmee een eigendomsrecht wordt overgedragen of waarmee een ander zakelijk recht betreffende onroerende goederen wordt vastgesteld, overgedragen, aangepast of beëindigd, en instrumenten die dergelijke rechten erkennen;
- (2) de contracten waarbij de nalatenschap, waaronder onroerende goederen, van een overledene wordt overgedragen;
- (3) de instrumenten waarmee afstand wordt gedaan van zakelijke rechten betreffende onroerende goederen;
- (4) de overeenkomsten inzake de verdeling van onroerende goederen en de gegevens van de verdeling van deze goederen door de rechtbank;
- (5) de verzoeken van de schuldeisers van de overledene of legatarissen tot afzondering van de onroerende goederen van de overledene;
- (6) de beslechtingen van geschillen inzake instrumenten die moeten worden geregistreerd en de rechtsgeldige gerechtelijke beslissingen die de bij punt 1 genoemde instrumenten vervangen, en de beslissingen die het bestaan van te registreren instrumenten onder de voorgaande punten vaststellen;
- (7) gewaarmerkte afschriften van openbaar gemaakte testamenten met betrekking tot onroerend goed en rechten betreffende onroerende goederen;
- (8) de verzoeken tot vernietiging van gerechtelijke beslissingen die moeten worden geregistreerd.

De registratie van de bovengenoemde instrumenten is verplicht.

Door dergelijke registratie worden de instrumenten in principe openbaar toegankelijk gemaakt, wat krachtens artikel 1 van de registratieregels (*Pravilnik za vpisvaniyata*) bestaat uit het zichtbaar maken van de instrumenten die moeten worden geregistreerd.

De registratie heeft tevens een beschermend effect, dat zich echter beperkt tot bepaalde zaken zoals bedoeld in artikel 114 van de ZS, waarbij in dat artikel uitdrukkelijk gespecificeerde aanvragen worden geregistreerd om ervoor te zorgen dat men zich kan beroepen op de rechten van de verzoeker tegen alle verkregen rechten van derden na de registratie.

De registratie wordt uitgevoerd in opdracht van de registratierechter van het registratiekantoor met jurisdictie over de locatie van het onroerend goed door archivering van de te registreren instrumenten in voor het algemene publiek toegankelijke registers, die worden gevormd:

- (1) door de in artikel 4, onder a), bedoelde notariële instrumenten te archiveren en
- (2) door alle andere in artikel 4 bedoelde instrumenten te archiveren.

De in artikel 4, onder a), van de registratieregels bedoelde notariële instrumenten (alle instrumenten waarmee een eigendomsrecht wordt overgedragen (verkoop, donatie, uitwisseling, inbetalinggeving, ontbinding van een verbintenis om te voorzien in zorg en levensonderhoud enz.) of waarmee een ander zakelijk recht betreffende onroerende goederen wordt vastgesteld, overgedragen, aangepast of beëindigd (een gebruiksrecht, eigendom van een gebouw enz.), en instrumenten die dergelijke rechten erkennen (notariële instrumenten ter vaststelling, staatseigendominstrumenten, instrumenten voor gemeentelijk eigendom en andere uitdrukkelijk in de wet vastgelegde instrumenten)) worden geregistreerd op schriftelijk verzoek van de notaris die deze instrumenten heeft uitgevoerd, en alle andere instrumenten overeenkomstig artikel 4 of hun gewaarmerkte kopieën worden geregistreerd op schriftelijk verzoek van de partijen, van een notaris of van elke partij die belang heeft bij de registratie.

Notariële instrumenten uitgevoerd door een registratierechter en gewaarmerkte afschriften van testamenten gepubliceerd door een registratierechter worden op eigen initiatief van die rechter geregistreerd.

Twee identieke originelen van de in artikel 4, onder a), bedoelde notariële instrumenten moeten worden ingediend ter registratie.

Het origineel van enig ander in artikel 4 bedoeld instrument en een officieel gewaarmerkte kopie van dat origineel of twee van dergelijke kopieën moeten worden overgelegd om een dergelijk instrument te registreren; indien het origineel niet kan worden overgelegd, moeten dienovereenkomstig twee notarieel gewaarmerkte kopieën van de openbaar gemaakte testamenten met betrekking tot onroerend goed en rechten betreffende onroerend goed worden overgelegd. Wanneer de registratie plaatsvindt op verzoek van een notaris, moeten drie identieke originelen en, respectievelijk, drie gewaarmerkte kopieën worden overgelegd.

Het is ook toegestaan officieel gewaarmerkte uittreksels te registreren waarin de essentiële voorwaarden worden vermeld van het instrument dat wordt geregistreerd.

Registratie vindt plaats in opdracht van de registratierechter onmiddellijk na inschrijving van het instrument in het daartoe bestemde register van binnenkomst en in dit verband worden het nummer waaronder dit instrument in het register wordt ingeschreven, de datum en het deel en de pagina van het register waarin het is ingeschreven op het instrument zelf geschreven.

Bij het registratiekantoor, dat software gebruikt voor een aanvullend register van onroerende goederen, wordt het registratienummer eveneens opgenomen in het te registreren instrument.

Het instrument wordt ingevoerd in het daartoe bestemde boek, en het tweede origineel van het geregistreerde instrument wordt binnen drie aan de aanvrager teruggezonden.

Indien de registratie plaatsvindt op verzoek van een notaris, worden de derde en verdere originelen van het geregistreerde instrument teruggezonden met op elk van de originelen de in punt 1 bedoelde bijzonderheden geschreven.

Een instrument dat wordt uitgevoerd door een registratierechter, wordt onmiddellijk na de uitvoering van het instrument zelf geregistreerd. De registratierechter kan niet, op straffe van aansprakelijkheid, opdracht geven tot de verrichting van enige handeling zodra de te registreren instrumenten door die rechter zijn uitgevoerd en voordat deze instrumenten zijn geregistreerd.

Wanneer huwelijkscontracten, instrumenten inzake de verdeling, inzake afwikkeling en inzake de ruil van onroerende goederen gelegen in verschillende districten worden geregistreerd, moeten er ten minste twee gewaarmerkte kopieën voor elk district worden overgelegd, die de vereiste kosten bevatten.

Zodra de registratie is verricht, worden de voor andere districten toepasselijke originelen onmiddellijk voor registratie verzonden naar de locatie van de onroerende goederen, waarbij wordt aangegeven dat de vergoedingen zijn geïnd. Dergelijke instrumenten worden geregistreerd in opdracht van de registratierechter van elk district waarin om registratie is verzocht.

3 Welke gevolgen heeft de inschrijving van zakelijke rechten?

Registratie geldt voor alle instrumenten waarmee een eigendomsrecht wordt overgedragen of waarmee een ander zakelijk recht betreffende een onroerend goed wordt vastgesteld, overgedragen, aangepast of beëindigd, en voor alle instrumenten die dergelijke rechten erkennen, behalve in de in artikel 5 van de registratieregels genoemde situaties (wanneer ze niet geregistreerd hoeven te worden). Al deze instrumenten vallen onder artikel 113 van de Wet inzake eigendom, waarin is opgenomen dat deze niet aan derden kunnen worden tegengeworpen totdat ze zijn geregistreerd indien die derden eerdere zakelijke rechten hebben verworven op het onroerend goed van dezelfde eigenaar en deze rechten hebben geregistreerd.

In die zin stelt de wet het effect van afhankelijkheid afhankelijk van het feit van registratie van alle instrumenten die zakelijke rechten betreffende onroerend goed overdragen indien registratie voor dergelijke instrumenten is voorzien omdat de registratie van deze instrumenten tot doel heeft het houden van zakelijke rechten betreffende onroerende goederen duidelijk, zeker en stabiel te maken en de met elkaar concurrerende instrumenten die door verschillende personen worden gebruikt als bronnen van rechten te verzoenen en deze te verenigen in een en hetzelfde eigendom van een en dezelfde voorganger, d.w.z. dat de registratie van dergelijke instrumenten ze openbaar toegankelijk maakt en beschermend werkt.

Zoals reeds genoemd bij punt 2 heeft registratie een dergelijk effect met betrekking tot alle in artikel 112 van de Wet inzake eigendom en in artikel 4 van de registratieregels genoemde instrumenten, en wanneer twee van zulke instrumenten conflicteren, is de oplossing voor het geschil welk instrument prevaleert afhankelijk van het exacte moment van registratie.

4 Gelden er voor de aanpassing van een zakelijk recht waartoe een persoon krachtens het op de erfopvolging toepasselijke recht gerechtigd is, specifieke voorschriften en procedures wanneer het recht van de lidstaat waar het recht wordt ingeroepen het betreffende zakelijk recht niet kent?

In de Bulgaarse wetgeving zijn geen specifieke regels of procedures opgenomen voor de aanpassing van onbekende zakelijke rechten.

Laatste update: 31/08/2021

De verschillende taalversies van deze pagina worden bijgehouden door de betrokken EJV-contactpunten. De informatie wordt vertaald door de diensten van de Europese Commissie. Eventuele aanpassingen zijn daarom mogelijk nog niet verwerkt in de vertalingen. Het EJV en de Commissie aanvaarden geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor informatie of gegevens in dit document of waarnaar in dit document wordt verwezen. Zie de juridische mededeling voor auteursrechtelijke bepalingen van de lidstaat die verantwoordelijk is voor deze pagina.