

Het notariële proces in Bulgarije

Een complete gids voor de notariële akte, de ondertekening en de inschrijving van de eigendom

Wettelijke grondslag

Eigendomsoverdracht van onroerend goed in Bulgarije komt uitsluitend rechtsgeldig tot stand door het passeren van een notariële akte (*Notarialna Akt*) ten overstaan van een erkende notaris, zoals vereist door art. 18 van de Wet inzake verbintenissen en overeenkomsten (ZZD) en art. 4 van de Wet op het notarisambt (ZNND). De notaris is openbaar ambtenaar en onpartijdig hoeder van de rechtsgeldigheid en echtheid van de transactie.

1. Het Bulgaarse notarisstelsel

Bulgaarse notarissen worden benoemd door het Ministerie van Justitie en zijn lid van de Bulgaarse notariskamer (*Notarialna Kamara*). Iedere notaris heeft een territoriale bevoegdheid: voor vastgoed in de regio Burgas mogen uitsluitend notarissen uit het district Burgas de akte passeren. Een notaris kiezen buiten dat rechtsgebied, bijvoorbeeld omdat dat u beter uitkomt, is niet mogelijk. Het register van de notariskamer vindt u op notary-chamber.org.

2. Benodigde stukken voor de notariële akte

Van de verkoper (ontwikkelaar)

- Geldige bouwvergunning en Akte 16 (gebruiksvergunning) — originelen of gewaarmerkte afschriften.
- Eigendomsbewijs (notariële akte of eerdere akte) van het pand of de grond.
- Verklaring van bezwaring van het registeragentschap Burgas, afgegeven binnen 10 dagen.
- Kadastrale schets (Skitsa) van AGKK — zes maanden geldig.
- Fiscale taxatieverklaring waaruit blijkt dat er geen gemeentelijke belastingsschuld openstaat (art. 87 DOPK).
- Vennootschapsstukken indien de verkoper een rechtspersoon is (uittreksel, bestuursbesluit).
- Energieprestatiecertificaat.

Van de koper

- Geldig paspoort of nationale identiteitskaart (voor EU-burgers).
- Bulgaars persoonlijk identificatienummer (BULSTAT of EGN).
- Notariële volmacht indien u zich laat vertegenwoordigen.
- Huwelijksakte bij gezamenlijke aankoop (ter vaststelling van het huwelijksvermogensregime).
- Voor Britse kopers: een geapostilleerde volmacht indien deze buiten Bulgarije is ondertekend.

3. Het passeren van de akte — stap voor stap

1

Aanlevering van de stukken

De advocaat of de partijen leveren alle documenten 1 tot 3 dagen vóór de ondertekening bij de notaris aan ter controle. De notaris toetst de echtheid en de volledigheid.

2

Opstellen van de akte

De notaris stelt de notariële akte op in het Bulgaars, met daarin de volledige kadastrale omschrijving van het pand, de koopsom, de betalingsvoorwaarden en de garanties en verklaringen van partijen. Laat als koper vooraf een onofficiële vertaling maken in een taal die u beheerst.

Het notariële proces in Bulgarije

Een complete gids voor de notariële akte, de ondertekening en de inschrijving van de eigendom

3

Vaststelling van de identiteit

Op de dag van ondertekening stelt de notaris de identiteit van alle partijen vast aan de hand van officiële documenten. Wordt met een volmacht gewerkt, dan worden de geldigheid en de reikwijdte daarvan gecontroleerd.

4

Voorlezing van de akte

De notaris leest de volledige akte hardop voor in het Bulgaars. Beheerst een partij het Bulgaars niet, dan moet een beëdigd tolk aanwezig zijn (art. 578 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). De tolk ondertekent de akte mede.

5

Ondertekening

Alle partijen — en, indien van toepassing, de tolk — ondertekenen elke bladzijde. De notaris plaatst zijn zegel en handtekening.

6

Betalingsbevestiging

Het betalingsbewijs (bankafschrift of uitboekingsverklaring van de hypotheekverstrekker) wordt doorgaans bij of vóór de ondertekening overgelegd.

7

Inschrijving dezelfde dag

De notaris dient de gepasseerde akte diezelfde dag elektronisch in bij het registeragentschap in Burgas (art. 25 Registratiewet). De eigendom gaat juridisch over op het moment van inschrijving, niet reeds bij ondertekening.

4. Notariskosten

De notariskosten zijn wettelijk vastgesteld en niet onderhandelbaar. Zij worden berekend over de hoogste van twee waarden: de aangegeven koopsom of de fiscale taxatiewaarde, op grond van de tariefverordening voor notarissen (*Tarifa za Notarialnite Taksi*). Alle onderstaande bedragen zijn weergegeven in euro's, omgerekend tegen de vaste koers van 1 EUR = 1,95583 BGN (de officiële koppeling van de lev aan de euro). Voor gewaarmerkte afschriften en de inschrijving gelden aanvullende kosten.

Waarde van de akte (EUR)	Notariskosten (EUR)
Tot € 511	€ 15 (minimum)
€ 512 - € 5.113	€ 15 + 1,5% over het meerdere boven € 511
€ 5.114 - € 25.565	€ 84 + 1% over het meerdere boven € 5.113
€ 25.566 - € 51.129	€ 289 + 0,5% over het meerdere boven € 25.565
€ 51.130 - € 255.646	€ 417 + 0,2% over het meerdere boven € 51.129
Boven € 255.646	€ 826 + 0,1% over het meerdere boven € 255.646 (maximaal € 1.534)

Let op: de registratiekosten (0,1% van de waarde) en de lokale overdrachtsbelasting (2–3%) worden afzonderlijk voldaan en maken geen deel uit van de notariskosten.

5. Praktische tips voor kopers uit de EU en het VK

- ✓ Neem uw originele paspoort mee — kopieën worden niet aanvaard voor de identiteitscontrole.
- ✓ Zorg dat uw Bulgaarse persoonsnummer vóór de datum van ondertekening is toegekend.

Het notariële proces in Bulgarije

Een complete gids voor de notariële akte, de ondertekening en de inschrijving van de eigendom

- ✓ Werkt u met een volmacht, laat deze dan ruim op tijd apostilleren en vertalen — vertraging in de laatste dagen is de meest voorkomende reden voor uitstel van de ondertekening.
- ✓ Vraag direct na ondertekening om een beëdigde vertaling van de akte voor uw eigen dossier — de notaris kan deze tegen meerkosten verzorgen.
- ✓ Laat het referentienummer van de elektronische indiening bij het registeragentschap dezelfde dag bevestigen — uw advocaat hoort u dit als bewijs van inschrijving te verstrekken.