



КОЙ Е ПО-ГОЛЯМ ОТ ЗАКОНА?

АКТУАЛНИ ПРОБЛЕМИ НА НОТАРИАЛНАТА ПРАКТИКА



адв. Светослав **Йорданов**, адв. Иван **Тосков**

Адвокатско дружество "Тосков и Йорданов"

По време на прехода постепенно дейността на нотариусите беше до голяма степен децентрализирана и извадена от прякото подчинение на държавната власт, като се образува самостоятелна и независима структура, под ръководството на Камарата на нотариусите. От друга страна, нотариалната дейност по вписванията

в Имотния регистър остана подведомствена и се извършва от съдии по вписванията към съответните служби по вписвания. Това разпределение на нотариалните функции, между, така да се каже публичния и частния сектор би следвало да допринесе за контрола и сигурността в правоприлагането, конкуренция в предлаганите нота-

риални услуги и подобряване на качеството им. Въпреки това обаче, напоследък се наблюдават изключително голям брой различни становища при правоприлагането и порочни практики, както и разединение и конфликт между нотариусите и съдиите по вписванията.

В различни съдебни райони се създават различни изисквания, относно вписването на нотариалните актове от съответната служба по вписванията. За съжаление голяма част от тях са незаконосъобразни и затрудняват нормалното функциониране на гражданския оборот и пречат на бизнеса. Актуален пример от подобен вид порочна практика са откази да се впише нотариален акт поради това, че една от страните притежава само две имена, че изписването на имената на страните излиза извън рамката на текста, че е представен единствено препис от кадастралната схема или декларацията, че в декларацията, удостоверяваща липсата на данъчни задължения не са изписани саморъчно пълните имена на участниците в нотариалното производство, на страната на купувача участват повече от едно лице, а в нотариалния акт е използвано единствено число, пълномощното, удостоверено преди измененията в закона за задълженията и договорите е единствено с нотариално удостоверен подпис. Също така, в някои служби по вписванията се отказва издаване на заверен препис от нотариален акт, поради това че упълномощаване на адвокат е извършено в обикновена писмена форма и т.н. В този смисъл, съгласно действащата нормативна уредба, гражданското състояние на чуждестранните физически лица се урежда от техния национален закон. Писмените документи, съгласно чл. 183 от Гражданския процесуален кодекс /ГПК/, се представят в препис, заверен от страната, въз основа на Правилника по вписванията и адвокатът може да получава официално заверен препис от нотариален акт единствено въз основа на пълномощно в обикновена писмена форма и т.н. Но за да може страната да се защити от подобен вид неправомерни действия, трябва да обжалва пред съответния окръжен съд отказа на съдия по вписванията. За това са нужни минимум 2-3 месеца, заплащат се деловодни разходи, а през това време не могат да настъпят целените правни и икономически последици. Тези факти водят и до примиряването с незаконосъобразните изисквания на съответния съдия по вписванията и изпълняването им от страната, като по този начин се създават и толерират порочни практики при правоприлагането.

По подобен начин стои въпросът и с порочните действия на различните нотариуси при упражняването на нотариалната им дейност. Често те умишлено завишават събираната от тях нотариална такса, като неправилно определят материалния интерес на дадена сделка. Съгласно процесуалния закон, той е тъждествен с цената на иску и с паричната сума или имущество, което се прехвърля. В този смисъл, редица


нотариуси порочно събират нотариална такса за удостоверяване на пълномощни за разпореджване с имущество или други едностранни сделки, като определят материалния интерес еквивалентен на продажната цена на имуществото, което в бъдеще би могло да бъде отчуждено. Материалният интерес е тъждествен с цената на иску по смисла на чл. 69 от ГПК, като с една едностранна сделка, каквато е упълномощаването, няма прехвърляне на имущество или предмет на нотариалното производство, не са гражданскоправни обекти с определена стойност, а единствено представянето на представителна власт от едно лице в полза на друго. Често нотариусите неправомерно събират нотариална такса както за издаване на нотариалния акт, така и за изготвяне на проекта му, без това да е поискано изрично от страните или посочено в молбата за започване на нотариалното производство.




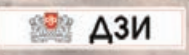

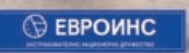
В този случай, дори и страната да не е изготвила проекта на нотариалния акт или в хода на сключване на нотариалната сделка да са направени съществени промени в него, ако нотариусът събира двойна нотариална такса, най-малкото би следвало да уведоми и да разясни това на участниците в производството предварително. В други случаи неправилно някои нотариуси не желаят да включват в нотариалните актове облигационни уговорки като такива, касаещи предаването на владението, извършване на довършителни строително-монтажни работи или пък вещноправни относно отлагателни условия

ВАШЕТО СПОКОЙСТВИЕ, ГАРАНТИРАНО

ОТ ВОДЕЩИ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ КОМПАНИИ

СЪС СЪДЕЙСТВИЕТО НА



В офисите на iCARD можете да сключите всички видове застраховки от водещи застрахователни дружества на преференциални цени.

<p>София Hill Tower, бул. „Джованс Баучер“ 76А</p>	<p>Варна Бизнес Парк Варна, сграда 1, ет. 2, офис 201</p>	<p>София, Mall of Sofia бул. Ал. Стамболийски №101</p>
<p>Пловдив МОЛ Галерия, ул. „Д-р Г. Стражилов“ №5</p>	<p>Варна Mall Varna, бул.В. Варненчик №186</p>	<p>Велико Търново Central Mall ул. Оборище 18, ет. 3</p>

www.icardins.bg



или други модалитети, обуславящи прехвърлянето на правото на собственост. Съгласно общия принцип на гражданското законодателство, залегнал в чл. 9 от закона за задълженията и договорите /ЗЗД/ страните могат свободно да определят съдържанието на договора, а нотариусите не могат да се намесват в тези правоотношения и нямат право на преценка, освен ако уговорките и клаузите не противоречат на императивните норми или на добрите нрави. По същия начин, съгласно чл. 25 от ЗЗД във връзка със Закона за кадастъра и имотния регистър, вещнопрехвърлителното действие може да бъде поставено под отлагателно или прекратително условие.

Масово явление е и изискването от страна на нотариусите преводът на документ на чужд език да бъде изготвян от търговци, предоставящи преводачески услуги и подписът на преводача да е удостоверен от Министерството на външните работи. Това само по себе си е една ненужна формалност и не предоставя сигурност, че преводът е правилен или достоверен. Тази практика противоречи изцяло с чл. 185 във вр. с чл. 540 от ГПК, съгласно който документ на чужд език се прилага с точен превод на български език, заверен от страната, която го представя. Допълнително формализиране се наблюдава и поради изискванията представените по нотариалното дело документи да са нотариално заверени или в оригинал, което, както бе посочено по-горе, е в пълно противоречие с процесуалния закон. Правилата за обжалване на действията на нотариусите са същите каквито и тези при обжалването на съдиите по вписванията. На практика обаче, вместо страните да чакат

произнасянето на окръжния съд и да понесат допълнителни разходи, избират друг нотариус, който тълкува по различен начин нормативната уредба. Така представителите на бизнеса се съгласяват и приемат незаконосъобразната практика, за да не чакат месеци наред, докато постигнат начертаните икономически цели. За съжаление в някои по-малки съдебни райони има само един или няколко нотариуси, които споделят еднакви становища. В този случай страната дори не разполага с описаната по-горе възможност, а и се налага да обжалва порочните нотариални действия. Също така, когато страна по сделката е търговска банка, често нотариусите се определят от нея, което също допринася за толериране на определени порочни практики.

Описаните по-горе проблеми затрудняват бизнеса относно възможността му свободно и безпрепятствено да извършва търговската си дейност, като може би законодателят следва да намери и други способи, с които от една страна да уеднакви практиката и да контролира правоприлагането, а от друга да премахне формализма и да улесни достъпа на участниците в гражданския оборот до нотариалната дейност. Например в някои западноевропейски правни системи нотариусите извършват и вписването в имотните и други публични регистри, а Нотариалната камара следи за правилното правоприлагане и може да постановява задължителни указания, с които да уеднаквива практиката.