

# ОТ РЕДАКЦИЯТА

Поздравяваме всички колеги и служители в нотариалните кантори с 10-годишнината на свободния български нотариат! От сърце Ви желаем здраве, лично щастие и професионални успехи.

Светлините на прожекторите осветиха достойнството на нашата професия и нека си пожелаем да запазим и извън конгресните зали чувството за дълг и себеуважение.

Предлагаме на Вашето внимание две тези за дълга – едната е древна, за дълга пред Отечеството, а другата – съвременна, за този пред държавата и нейните институции.

Източен мислител е казал, че: „Ритуалът е свършекът на състраданието и почтеността“. Възможно е да поспорим мислено с него, но нека наистина да „видим“ думите, изредени по-долу, със сърцата си.

От редакцията  
(записал Димитър Танев)

*„Отечеството не ни е родило и възпитало с уговорката да не очаква никаква подкрепа от нас. А съобразявайки се с нас, единствено то да предлага безопасно убежище за нашите занимания и спокойно място за почивка. То ни е родило за това – да взима себе си като залог в своя полза много и най-големите сили на нашия дух, талант, мъдрост и да ни дава за лични нужди толкова, колкото остане след задоволяване на неговите потребности“*

Марк Тулий Цицерон „De Re Publica“

*„Заклевам се да спазвам точно Конституцията и законите на Република България, да изпълнявам честно, добросъвестно и безпристрастно професионалните си задължения, да бъда достоен за необходимите за професията доверие и уважение, да допринасям за издигане престижа на професията, да пазя професионалната тайна, като винаги помня, че за всичко отговарям пред закона. Заклех се!“*

Чл.15, ал. 1, ЗННД

## ОТ РЕДАКЦИЯТА

► 1

## ЗА НАС

### ДЕСЕТ ГОДИНИ СВОБОДЕН БЪЛГАРСКИ НОТАРИАТ

#### Първи конгрес на българските нотариуси

Поздравителни адреси от:

президента на Република България

Георги Първанов,

председателя на Народното събрание

Георги Пирински,

министър-председателя на Република

България Сергей Станишев,

зам.-председателя на Върховния

административен съд Венета Марковска,

председателя на Висшия адвокатски съвет

Даниела Доковска

► 3

Слово на председателя на Нотариалната

камара на Република България

Димитър Танев

► 10

Изказвания от Първия конгрес на

българските нотариуси

► 15

Поздравителни адреси

► 17

## НОТАРИАЛЕН ГЛОБУС

Втори френско-български семинар

„Имуществено-брачни режими“,

Монпелие, Франция

*Лилия Герджикова*

► 26

Втора пленарна сесия на Комисията по

европейските въпроси на Международния

съюз на нотариата, Загреб, Хърватска

*Камен Каменов, Жоржина Златева*

► 28

Втори конгрес на нотариатите от

Европейския съюз, Варшава, Полша

*нот. Светлин Микушински*

► 31

Втори колоквиум на средиземноморските

нотариати, Анталия, Турция

*нот. Калоян Иванов*

► 40

## НОТАРИАЛЕН ЖИВОТ

Българо-руски нотариален семинар,

Созопол

*нот. Станка Стайкова*

► 42

Национална конференция под патронажа и

с участието на Президента на Република

България, на тема: „Имотни измами -

проблеми и противодействие“

► 44

„Има сделка“ – телевизионно предаване на

Нова ТВ „Сделка или не“

► 52

Представяне на книгите „Нотариалното

производство в светлината на новата съдебна

практика“ на Весела Ивчева и „Нотариусът

и правото“ на Камен Каменов

► 54

Покана за Общо събрание на Нотариалната

камара

► 56

## ЕВРОПЕЙСКА И СВЕТОВНА ПРАКТИКА

Представяне на Депозитната и

консигнационна каса във Франция

► 58

## БЪЛГАРСКО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Относно придобиването на недвижими

имоти чрез групов строеж

*проф. Георги Боянов*

► 60



*Република България*  
*Президент*

**ДО  
УЧАСТНИЦИТЕ  
В ПЪРВИЯ КОНГРЕС  
НА БЪЛГАРСКИТЕ НОТАРИУСИ**

**Уважаеми гами и господа,**

Имам удоволствието да Ви поздравя по случай Вашия професионален празник и първия Ви конгрес.

Изминаха десет години от както в Република България бе създаден свободният нотариат. През тези години Вашата камара се утвърди структурно и организационно. Вие приехте Етичен кодекс на нотариусите в Република България, станяхте пълноправен член в Международния съюз на Латинския нотариат, на Съвета на нотариатите на Европейския съюз и поддържате ползотворни контакти с Нотариалните камари от Европа, Северна, Централна и Южна Америка, Азия и Африка, в които доказвате Вашите професионални умения и издигате престижа на българския нотариат.

Въпреки трудностите, които преодоляхте при спазването на Вашия Етичен кодекс и които са неизбежни за всяка организация, смятам, че благодарение на Вас българското общество получи гаранции при решаването на различните казуси относно собствеността, като основа на пазарната икономика.

Вашият авторитет, Вашите професионални познания и Вашият морал са в основата на сигурността на стопанския живот и на отношенията между гражданите.

Идеите и изводите, до които стигате в ежедневната си работа за усъвършенстване на законодателството и неговото прилагане при защитата на правата и интересите на гражданите трябва да бъдат чути и внимателно анализирани от законодателната, изпълнителната и съдебната власт, за да имат българските граждани още по-висока сигурност и увереност в българския демократичен правов ред.

Желая успех и ползотворна работа на участниците в Първия на конгрес на българските нотариуси.

24 октомври 2008 г.



**Георги Първанов**  
**ПРЕЗИДЕНТ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
НАРОДНО СЪБРАНИЕ**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ**

До  
Г-н Димитър Танев  
Председател на Съвета на Нотариалната  
камара на Република България

До  
Г-н Красимир Анадолиев  
Председател на Организационния  
комитет на Първия конгрес на  
българските нотариуси

Уважаеми господин Танев,  
Уважаеми господин Анадолиев,

Моля, приемоте сърдечните ми поздравления по повод забележителното събитие – 10 години свободен български нотариат. Позволете ми да отправя към вас и към всички участници и гости на Първия конгрес на българските нотариуси пожелания за здраве, благополучие и нови професионални успехи.

През последното десетилетие Нотариалната камара в Република България успя да изгради стабилен публичен авторитет и да се утвърди като отговорна и пълноценно функционираща организация.

Днес, в условията на пълноправно членство в Европейския съюз, сме изправени пред предизвикателство още по-категорично да отстояваме ценностите на демократичната правова държава, за да отговорим на повишените обществени очаквания. Вярвам, че Нотариалната камара на Република България ще даде своя ценен принос за постигането на тази висока цел и ще продължи отговорната си мисия в полза на обществото.

**Честит празник!**

22 октомври 2008 г.

С уважение,

**Георги Пирински**



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ**

София, 24 октомври 2008 г.

*Уважаеми г-н Танев*  
*Уважаеми г-н Анадолиев*

С удоволствие честитя на вас и на всички български нотариуси 10-годишнината от създаването на Свободния български нотариат. Бих искал да ви уверя в дълбокото си уважение към професионалната ви дейност, в основата на която са първенството на закона, зачитането на волята на страните и високият морал.

За 10 години българският нотариус, без много шум и със завидно постоянство, постигна нещо забележително – той спечели доверието и на клиентите си, и на държавата, и на колегите си от другите страни. Членството на вашата организация в Латинския нотариат и в Съюза на нотариатите от Европейския съюз е чест и доказателство за високия ви професионализъм и съпричастност към европейските ценности, които мога само да приветствам.

Държавата ви е делегирала публични функции и това означава преди всичко отговорност. Затова и ние като правителство винаги сме готови да обсъдим темите, които сте предлагали. И сме го правили – както знаете, възприехме вашите аргументи и България доброволно встъпи като ответник по делата, отнасящи се до упражняването на професията нотариус, заведени от Европейската комисия срещу две други държави.

Отворени сме за диалог и зная, че отношенията ви с министъра на правосъдието са много кооперативни. Това ме кара да мисля, че Свободният български нотариат ще се развива и утвърждава като една от най-проспериращите и най-добре приемани гилдии в обществото. Поздравявам ви, защото този успех се дължи именно на вас и на вашата работа!

Честит празник! Приемете искрените ми пожелания за здраве и благополучие!

**СЕРГЕЙ СТАНИШЕВ**

**ДО**  
**Г-Н ДИМИТЪР ТАНЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА НОТАРИАЛНАТА КАМАРА**  
**НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ,**  
**Г-Н КРАСИМИР АНАДОЛИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОРГАНИЗАЦИОННИЯ КОМИТЕТ**  
**НА ПЪРВИЯ КОНГРЕС НА БЪЛГАРСКИТЕ НОТАРИУСИ**

**С о ф и я**



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ВЪРХОВЕН АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД

---

ДО  
Г-Н ДИМИТЪР ТАНЕВ -  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА  
НА НОТАРИАЛНАТА КАМАРА  
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ТАНЕВ,  
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА НОТАРИУСИ,**

Днес вие чествате едно изключително събитие в историята на българския свободен нотариат. От десет години нотариусите в Република България упражняват професията си по аналогичен начин на колегите си от съвременните демократични държави - работят в своите частни кантори, без да са част от държавната администрация, като единственият критерий за техните качества и единственият надзорник над техния професионализъм са българските граждани.

За това десетилетие със своята компетентност нотариусите се наложиха и успяха да спечелят доверието на българските и чуждестранните си клиенти. Показаха, че свободната професия „нотариус“ е отговорна, престижна и най-важното - изключително необходима в демократична България. Много сериозна оценка за работата им е приемането през 2004 г. на Нотариалната камара на Република България за пълноправен член на Международния съюз на Латинския нотариат.

Разбира се, както във всяка гилдия, и при вас има единици, които уронват престижа на професията, но вие успявате абсолютно своевременно да реагирате като организация на проявите на некомпетентност и злоупотреба със служебно положение и доказвате, че хората могат да разчитат на българските нотариуси.

Пожелавам ви да продължите традицията, създадена пред последните години, като ежедневно работите с ентузиазъм, енергичност и отдаденост за утвърждаването на доброто име на българския нотариат и да градите доверие у гражданите към тази професия!

ВЕНЕТА МАРКОВСКА -  
ЗАМЕСТНИК НА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ  
НА ВЪРХОВНИЯ АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД



ДО Г-Н ДИМИТЪР ТАНЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА  
НА НОТАРИАЛНАТА КАМАРА  
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ДО Г-Н КРАСИМИР АНАДОЛИЕВ,  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОРГАНИЗАЦИОННИЯ  
КОМИТЕТ НА КОНГРЕСА

Уважаеми колеги,

Висшият адвокатски съвет сърдечно Ви приветства по случай Първия конгрес на българските нотариуси.

Високо ценим Вашата роля за утвърждаване на правна сигурност и стабилност в държавата.

Желаем Ви ползотворна и успешна работа!

Даниела Доковска,  
председател на Висшия адвокатски съвет



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ЧЕТИРИДЕСЕТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ**

---

**КОМИСИЯ ПО ПРАВНИ ВЪПРОСИ**

*До  
Председателя на  
Съвета на Нотариалната  
камара на Република България  
Г-н Димитър Танев*

*Уважаеми господин Танев,*

Използвам случая и Вашата любезна покана да поздравя Вас и участниците в Конгреса с юбилея – десетгодишната дейност на българския нотариат при новата нормативна уредба, както и с провеждането на Първия конгрес на българските нотариуси.

Нотариатът изпълнява незаменима роля за осигуряване на стабилност на вещните права, на гражданския оборот и на правно изразената воля на гражданите. Затова гражданите разчитат, че нотариусите чрез доброто познаване на закона, чрез неговото неотклонно прилагане и добросъвестно отношение при изпълнение на нотариалната дейност ще гарантират техните права и интереси.

Надявам се, че Нотариалната камара ще допринася за повишаване на изискванията към своите членове и ще бъде безкомпромисна към всякакви злоупотреби, които засягат престижа на тази важна професия. Разчитам и занапред на ползотворно взаимодействие между ръководството на Нотариалната камара и Комисията по правни въпроси на Народното събрание.

Пожелавам здраве, професионални и лични достижения на българските нотариуси и успех на Конгреса !

Честит празник!

**24 октомври 2008 г.**

*С уважение,*

**Янаки Стоилов  
Председател на Комисията  
по правни въпроси**



## Слово на Председателя на Нотариалната камара на Република България Димитър Танев

Уважаеми гости, уважаеми колеги,

Бих искал да започна своя доклад с кратка историческа справка за статута на нотариуса в България, за да могат нашите чуждестранни колеги да добият представа за мястото на нашия юбилей в правната история на страната.

С възстановяването на българската държава през 1878 г. се приемат редица устройствени закони, като един от първите, приет след Освобождението, е именно Закон за нотариусите и мировите съдии, които извършват нотариални дела, влязъл в сила от 14.03.1885 г. Този закон отменя *Временните правила за устройство на съдебната част (ВПУСЧ) и Инструкциите за реда на извършването и засвидетелстването на актове, договори и други сделки* от 1879 г. При действието на ВПУСЧ съставените от мировия съдия нотариални актове, удостоверяващи сделки относно недвижими имоти, подлежат на утвърждаване от окръжните съдилища. Българското нотариално право първоначално е заимствано почти изцяло от руското нотариално право. На нотариуса в България и лицата, осъществяващи нотариални функции, са познати местната компетентност, предварителна проверка на правата на прехвърлителя и констативните нотариални актове. В руското право съществува младши и старши нотариус. Нотариалният акт, съставен от младши нотариус, добива правни последи-

ци в крепостния акт, с който се утвърждава нотариалният акт. В крайна сметка в България се възприема, че нотариусът трябва да остане да действа самостоятелно, без неговите актове да се утвърждават от друг нотариус. Ето как първият закон за нотариусите определя компетентността на нотариуса.

„За извършване и засвидетелстване на всякакви актове за продажба, за наемане, за залагане, за дарение и пр., назначава се при всяко окръжно съдилище по един нотариус“ (чл.1 от Закон за нотариусите и мировите съдии, които извършват нотариални дела).

В своята 123-годишна история нотариусът в България е бил свободен, частен нотариус, единствено след стартирането на частния нотариат през септември 1998 г. Законът за нотариусите и нотариалната дейност е в сила от 7 януари 1997 г. В изработването на проекта са участвали и колегите Жернанд Бехар, Светлана Миленкова и покойната Елена Баламезова. На 7 април 1997 г. в Зала тържествена на Съдебната палата се състоя Общо събрание на Нотариалната камара, като нотариусите в него бяхме държавни нотариуси, не бяхме вписани в регистъра на камарата – все още течеше законова процедура за стартирането на свободния нотариат. Това събрание, макар и да не можем да го определим като първо Общо събрание на Нотариалната камара, има своето място и значение в историята на нотариата. На него министър Харалампи

Анчев говори за условията, отговорността, морала, правата и задълженията на нотариусите и отбеляза, че преустройството на държавния нотариат в частен е свършено нов институт. В своето слово тогавашният зам.-министър на правосъдието Нели Куцкова заяви, че е изключително важно какво ще се сложи в темелите на Нотариалната камара. „Нека това е ден“, каза тя, „на солидарността между нотариусите, както е и в Европа“. В събранието участва и Младен Червенияков, министърът, при който проектът за Закон за нотариусите бе внесен в парламента. За председател на Нотариалната камара бе избрана нотариус Чайка Бележкова, която, ако мога образно да се изразя, успешно положи темелите в моста между частния и държавния нотариат.

Както ни е известно, нотариалната реформа стартира с ефективното упражняване като свободна дейност на нотариалната професия през септември 1998 г. От 1 октомври 1998 г. всички нотариуси в страната бяха свободни нотариуси. На 24 октомври 1998 г. се състоя първото Общо събрание на свободните нотариуси, членове на Нотариалната камара, вписани в нейния регистър. В това събрание участваха Васил Гоцев – министър на правосъдието, Виторио Ди Каньо – почетен председател на Комисията за международно нотариално сътрудничество на Международния съюз на латинския нотариат, Александър Караминков – председател на Висшия съвет на адвокатурата, Емил Марков – председател на Софийски градски съд, Нели Куцкова – председател на Софийски окръжен съд и др. Общото събрание избра органите на Нотариалната камара, като за председател на Съвета на нотариусите бе избрана Елена Еленкова, която впоследствие успешно и вдъхновено изпълняваше функциите си в продължение на 8 години. На това събрание се приеха уставът на Нотариалната камара и две резолюции. С първата се прие създаването на регионални колегии за подпомагане на Нотариалната камара, съдебният район на всеки Апелативен съд и отделно за град София. С втората резолюция Общото събрание приема основните принципи на

Международния съюз на Латинския нотариат и желанието на българските нотариуси да се приобщи към него.

В дните преди събранието разбрахме за съществуването на Международния съюз на Латинския нотариат, както и обстоятелството, че нотариусът, независимо че упражнява свободна професия в своята организационна дейност, е подчинен на единни правила, норми на поведение и отговорност, единни за по-голямата част от страните в Европа или общо за 77 страни в света. Виторио Ди Каньо изказа възхищението си от юридическия талант на колегата Жернанд Бехар, изработил структурата на Закона за нотариусите.

Бих искал да цитирам думите на Виторио Ди Каньо, един приятел на българския нотариат, непримирим апостол на идеята за Латинския нотариат и мисионер в разпространението ѝ, казани на това първо Общо събрание:

„С голямо удоволствие вземам думата пред тази пълна зала, даже има колеги, които стоят прави, няма места за всички. Това означава, че Съветът на нотариусите в България е готов да започне своята дейност и си дава сметка за новата работа, за новата отговорност, която поема, за новите задачи, които стоят пред нотариусите, с които е готов да се заеме. (...) Моралът на нотариуса е един специален морал, който влияе на всички други професии. Един добър нотариат се основава образно на 4 колони: първата колона е да се обучава нощем, за да работи денем, защото вашата страна очаква вие да дадете сигурност на хората, вие давате спокойствие на хората – когато излезнат от вашите кантори, да се чувстват сигурни. Вторият стълб – това е доверието, което правителството ви е оказало, доверието, което са ви гласували, като са ви осигурили вярата на обществото във вас и вие заслужавате уважението на останалите юридически професии. Следващият стълб е винаги да получавате все по-голямо доверие на обществото. Ако нотариусът е човекът на общественото доверие, всеки ден сутринта той започва работата си с чувството, че трябва да заслужи доверието на обществото. Четвъртият

стълб – неподкупността на нотариуса – е основен принцип на Латинския нотариат.“

На редовното Общо събрание на нотариусите, проведено на 29–30.01.2000 г., бе приет Етичният кодекс на нотарусите – един от първите кодекси на професионална гилдия в страната. Етичният кодекс детайлизира законите права и задължения на нотариуса в отношенията му с клиента и останалите нотариуси.

Нотариалната камара на Република България поддържа контакти с нотариалните камари от Европа, Северна, Централна и Южна Америка, Азия и Африка, членове на Международния съюз на Латинския нотариат, както и комисиите на Международния съюз. Още през 1998 г. в Секретариата на съюза бе депозирана кандидатурата на Нотариалната камара на България за членство в Международния съюз на Латинския нотариат. През 2001 г. беше постигнато съгласие – представители на Българския нотариат да участват, в качеството на наблюдатели, в работата на Комисията по въпросите на Европейския съюз.

С резолюция № 42 на Общото събрание на Нотариатите – членове на Международния съюз на Латинския нотариат, на 19 октомври 2004 г. в Мексико Нотариалната камара на Република България бе приета за пълноправен член на съюза. Официалното приемане се състоя в Рим на 8 ноември 2005 г. На конгреса на Международния съюз на Латинския нотариат в Мадрид, проведен в периода 2–4 октомври 2007 г., е избран за член на Генералния съвет нотариус Красимир Анадолиев за мандат 2008–2010 г. На същия конгрес са избрани за членове на Комисията по европейски въпроси към Международния съюз на Латинския нотариат нотариус Камен Каменов и нотариус Меглена Цацарова за мандат 2008–2010 г.

Нотариус Наталия Стоева и нотариус Адела Кац изработиха становището на Нотариалната камара по образувано производство от Комисията по защита на конкуренцията, където аргументирано доказаха, че нотариалното производство не е услуга и нотариусите

еднакво трябва да гарантират правата на гражданите, а когато е необходимо, да постановят и отказ.

На 2 март 2007 г. в Брюксел се състоя официалното приемане на Нотариалната камара в CNUE (Съвет на нотариатите от Европейския съюз).

Нотариус Адела Кац участва редовно в пленарни заседания на Съвета на нотариатите от Европейския съюз, като желязната ѝ юридическа логика и вродена непримиримост са част от капитала на цялата европейска нотариална общност.

Без аналог сред останалите юридически гилдии бе провеждането на Форум на балканските нотариати в София през 2005г., който погледна в бъдещето на нотариалната професия.

Третият форум на Балканските нотариати се проведе под патронажа на президента на Република България Георги Първанов. На откриването присъстваха министърът на правосъдието на Република Турция Джемил Чичек и министърът на правосъдието на България проф. Георги Петканов. Темите на форума бяха израз на предизвикателствата на съвременната епоха пред нотариусите:

1. Информационните технологии в нотариалната дейност и правната сигурност.

2. Статутът на нотариуса в настоящите международни реалности – компетенции и етика в нотариалната дейност.

Във форума участваха 207 нотариуси и 86 придружители от 6 страни: България, Гърция, Турция, Румъния, Македония, Хърватска. Участие във форума взеха: Мишел Мерлоти, ковчежник на Международния съюз на Латинския нотариат и специален пратеник на Комисията за международно нотариално сътрудничество (CCNI) за Балканските страни, както и Пиер Беке, вицепрезидент на Комисията по европейските въпроси на U.I.N.L.

От месец октомври 1999 г. Нотариалната камара започна издаването на специализираното правно издание „Нотариален бюлетин“. С течение на годините бюлетинът се превърна в издание, в което се публикуват материали със

сериозна научна стойност. В него участват проф. Владимир Петров, проф. Николай Натов, проф. Цанка Цанкова, проф. Георги Боянов, доц. Екатерина Матеева, преподавателят по нотариално право Красимир Димитров и др. Смя без преувеличение да твърдя, че „Нотариален бюлетин“ е най-сериозното издание в сравнение с това на която и да е гилдия в страната. Освен сериозни материали списанието ни отразява и проведени срещи, празненства, весели истории, като тази еклектична информация е огледало на нотариалния живот.

През 2003 г. бе променен ЗННД именно по инициатива на самите нотариуси. Промяната бе вследствие изискванията на Международния съюз на Латинския нотариат устройственият ни закон да отговаря на принципите му. Въведен бе държавен контрол върху нотариалната дейност, статутът на инспектор-нотариусите, въведени бяха допълнителни изисквания за стаж и полагане на изпит за помощник-нотариусите. Аз лично не знам представители на друга свободна професия сами да предизвикат и реализират допълнителен контрол и отговорности при упражняването на занаята си.

Нотариусите, с течение на годините, придобиха умения в областта на вещното и наследственото право и си извоюваха името на всепризнати специалисти в своята област. Още от създаването на Нотариалната камара неотменимо и последователно се провеждат поне три семинара годишно, в които участват най-добрите преподаватели, най-добрите научни работници, съдии, експерти и др. Нотариалните семинари, провеждани от Нотариалната камара, никога не са били формални. Нашите събирания са проява на общността на интересите ни не само като на професионалисти, но и като на обикновени хора – антитеза на налаганото от съвременната масова култура опосредствено общуване. Пример е съвместният ни семинар с около тридесет съдии от СРС, в който участваха проф. Владимир Петров и гл.ас. Ружа Иванова от Софийския университет. На този семинар коментирахме вещноправните

последници от Приложение №6 от Договора за присъединяване към ЕО и разгорялата се дискусия доказа, че правните решения не са еднозначни, а противоречиви като самите нормативни актове, които сме длъжни да спазваме. Самообразованието и непрекъснатото усъвършенстване е белег на нашата професия, свързан с огромната отговорност, която е същностна характеристика на занаята ни. Нотариусите са тези правници, които са в пряк физически досег с обикновения гражданин и ежедневно им се налага да правоприлагат и носят отговорност за своите действия, продиктувани от неясни и противоречащи си нормативни актове. Ярък пример за тази реалност са нотариусите в районите с влезли в сила кадастрални карти с неверно отразени права на собственост, които извършват вещноправен подвиг за защита на интересите на гражданите със своите познания.

Реституцията и приватизацията на недвижими имоти накараха нотариусите от големите градове да боравят с десетки документи, докато изградят сложната конструкция на собствеността. Възстановяване на собствеността върху земеделските земи се извърши с решаващата роля на нотариусите от тези райони. За един кратък период колегите издадоха стотици хиляди нотариални актове (за символични такси). Констативните актове бяха издадени на основание решение на органи към общините (поземлени комисии). Нотариусите поеха юридическата задача и отговорност да облекат в нотариална форма, да установят идентичност, наследствени права по документи, повечето от които нямаха елементарни белези на официален акт за собственост. Друг термин освен „историческа заслуга“ не приляга на приноса на тези колеги към съвременната правна история на страната.

Членовете на Нотариалната камара са участвали в различни работни групи и тяхно дело са текстове от действащи закони, като ГПК, ЗКИР, ЗЗД и ПВ. След проведения семинар с Главна прокуратура на 7 юли т.г., Нотариалната камара предложи комплексни промени в различни нормативни актове, касаещи защита на правото на собственост. Идната седмица в

София ще се проведе Национална конференция по инициатива на СЮБ на тема „Имотни измами – проблеми и противодействие“. Аз вярвам, че Нотариалната камара ще даде своя принос за изработване на конкретни текстове, възпрепятстващи посегателствата върху правото на собственост.

Нотариалната камара, чрез действащия Съвет на нотариусите, разбира, че нашата професия трябва да отговаря на предизвикателствата, които поставят пред нас информационните технологии, потребностите на съвременния икономически живот. Нотариалната камара технологично е готова с изграждането на информационна система за справка по отделни нотариални удостоверения на територията на цялата страна и вярвам, че Министерството на правосъдието ще санкционира нейната задължителност чрез промяна в Наредбата за архивите. Нотариалната камара се стреми не само да работи по определен възникнал проблем, но и да създаде перспектива за развитие на професията чрез планиране на необходимите действия. Съветът на нотариусите взе решение за изграждане на специализиран център по подготовка и обучение както на кадри в нотариалните кантори, така и на самите нотариуси и кандидат-нотариуси.

През 2004 г. група нотариуси създадохме юридическо лице с нестопанска цел „Институт за история и развитие на нотариата“. Председател на института е Димитър Танев. На 20.05.2005 г. в София, в Центъра за култура и дебат „Червената къща – Андрей Николов“ се проведе правен колоквиум. Първата тема на колоквиума бе „Установяване на правото на собственост чрез констативен нотариален акт, приемник на тапията и свидетелство за собственост по турското и руското право“ с лектор проф. д-р Георги Боянов. Другата тема с лектор нотариус Димитър Танев беше „Идентичност на системите за вписване в България и Франция. Исторически преглед на книгите и регистрите в двете страни“.

Колоквиумът бе организиран от Института за история и развитие на нотариата в България, регистриран на 16 декември 2004 г. Гост на колоквиума беше г-н Ален Моро – президент на „Гномон“. Гостът и представителите на института се срещнаха с декана на Юридическия факултет Димитър Токушев, на когото бе връчен почетен плакет на „Гномон“.

След колоквиума, който съчета в себе си сериозната правна полемика и артистичното обаяние на къща-музей, се проведе коктейл, омагьосан от саксофона на нотариус Антони Гетов. На коктейла Ален Моро връчи почетни плакети на проф. д-р Владимир Петров, проф. д-р Георги Боянов и на гл. ас. Ружа Иванова.

Идеята на колоквиума, организиран от Института за история и развитие на нотариата в България, е да организира не само едно носталгично пътуване в миналото при прашните закони, а една дейност по установяване приемственост в правните норми.

Амбицията на института е да експонира на преден план правните принципи и понятия, производни на правната наука, устойчиво уреждащи гражданскоправните отношения във времето. Може би сега, в дните на безразборна законодателна практика, е необходима една антитеза на хаоса. Хаосът в администриране на именно тези гражданскоправни отношения, който противоречи на европейската идентичност на правните разпоредби у нас, конкретно в случая тези, касаещи вписването и констативните актове.

Настоящият конгрес, уважаеми гости и колеги, в крайна сметка, е едно празнично събитие, с което трябва да отчетем постигнатото, да си напомним за проблемите и чисто човешки да попразнуваме. Като казах празнуване, защо да не си позволим и да помечтаем – а именно следващият втори конгрес на Нотариалната камара да бъде на тема „Модерният нотариат“!



**Нотариус  
Чайка Бележкова**

„...Както настоящото ръководство на Нотариалната камара, така и предишното, ръководено от колежата Еленкова, работи във вярна посока. И днес, фактът, че всички ние сме тук и отчитаме тези добри неща, този дълг, макар за кратко време извървян път, доказали се вече в структурите на Европейския съюз, на Международния съюз на нотариусите, говори, че ние сме във вярна посока. Това лично мен ме прави много горда, радвам се. Това много задължава мен и моите колеги и се надявам, че ние наистина ще оправдаем доверието на обществото. Нашето общество има нужда от правна сигурност и нека ние, в нашата си дейност, доколкото зависи от нас, да им я дадем...“



**Нотариус Елена Еленкова**

„...Мисля, че професията на нотариуса, въпреки че идва

от миналото, е професия с бъдеще. Защо? Защото в днешно време хората не желаят да си губят времето и средствата в едни безсмислени спорове, съдебни, които могат да бъдат решени чрез съгласие или чрез договор, което е типична функция на нотариуса. Затова аз съм оптимист за Нотариалната камара и въобще за Нотариата от латински тип...“



**Илонка Райчинова**  
зам.-министър на правосъдието

„...През тези десет години Нотариалната камара на Република България положи много усилия да утвърди образа на нотариуса като професионалист, доверено лице и верен съветник и на българските граждани, и на юридическите лица. Същевременно Нотариалната камара се утвърди сред българското общество като институция с влияние и съществено значение. С удоволствие ще отбележа, че българският нотариат вече изживя своето детство, сега е в своето юношество и компетентно и уверено върви към своята зрялост. Заслужена оценка, която му бе дадена и от г-н Ди Каньо, член на Международния съюз на Латинския нотариат... Искам

да подчертая, че никога една висока оценка не се дава завинаги – за нея се воюва непрекъснато и вярвам, че Вие ще продължите да я отстоявате с делата си. Упражнявайки своята професия, не забравяйте, че вашата работа освен на законна винаги трябва да почива и на почитеността. Нотариусът е лицето на публичното доверие. Той е сам в своята работа, но няма право да греша. Това трябва да се помни от всеки, който упражнява тази професия...“



**Лазар Груев**  
председател на Върховния  
касационен съд

„...Когато българинът идва или се връща от нотариуса, той казва „изповядах сделка“. Изповедалният акт е строго сакрален и много личен. Пред вас хората изповядват едно от най-ценните неща, които те имат – правят го за своите близки, за себе си, за развитието. Пред вас обаче те се изповядват. Не позволявайте, драги колеги, на малки капчици катран да развалят хубавата каца с мед. Бъдете наистина достойни за доверието на българските граждани, бъдете такива, каквито аз ви познавам. Да ви е честит празникът и на добър час...“



**Валери Първанов**  
зам.-главен прокурор

„...Прокуратурата на Република България и Нотариалната камара на Република България са институции, дейността на които се основава на принципа на защита на законността, обществените и частните интереси... Пожелавам ви още много такива годишнини и се надявам, че нашето сътрудничество между Прокуратурата на Република България и Нотариалната камара на Република България ще продължи в този приятелски тон и занапред. Продължавайте да се развивате и доказвате като една наистина независима, спазваща законите институция...“



**Нели Куцкова**  
съдия в Софийски окръжен  
суд и говорител на Съюза  
на съдиите

„...Като говорител на Съюза на съдиите разрешете ми

да предам искрените поздравии на българските съдии и да ви уверя, че ние високо ценим вашата работа и знаем колко тя е важна, както гражданските, така и наказателните съдии... Винаги ме е впечатлявало, че нотариусите в Европа са една изключителна гилдия, които се подкрепят, защитават се и същевременно правят всичко възможно, за да запазят авторитета на тази изключително важна професия...“



**Йордан Школагерски**  
зам-председател  
на Висшия  
адвокатски съвет

„...Искам да ви поздравя от единствената свободна професия в областта на право-прилагането, преживяла всички събития, които е съпреживял българският народ досега. Особено се гордеем за това, че първият отряд от юридическите сили на Република България беше създаден от свободния нотариат...“



**Иван Чолаков**  
зам.-председател  
на Камарата на частните  
съдебни изпълнители

„...От името на нашата камара ще чуете едно голямо „благодаря“. Благодаря, защото ако вие не бяхте успели с вашата реформа, най-вероятно и Камарата на частните съдебни изпълнители нямаше да съществува днес. Реформата ви е успешна безспорно... Вярвам, че всички заедно ще работим за усъвършенстването на българското законодателство...“



**Проф. Красимир  
Димитров**

„...Поздравявам всички с празника и пожелавам много, много хубави мигове за следващите години и за предизвикателствата, които предсто-  
ят...“



**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ТАНЕВ,  
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН АНАДОЛИЕВ,  
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА НОТАРИУСИ,**

За мен е чест да взема участие в Първия конгрес на българските нотариуси и в Тържественото събрание по повод 10 години - свободен български нотариат”.

Възприемам отправената от вас покана като израз на изключително добрите и ползотворни отношения между нотариусите и Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

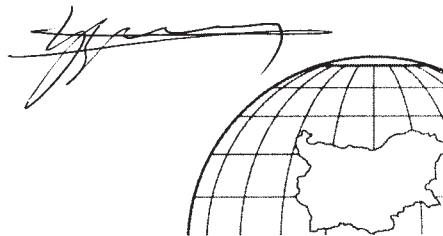
От опита, който имам през последните няколко години в работата си по създаване на цялостен кадастър, преминаване от персонална към реална система на вписване и създаване на имотен регистър за територията на страната, съм се убедил, че там където съществува партньорство и взаимно разбиране между нотариусите и службите по геодезия, картография и кадастър дейността се осъществява плавно и с възможно най – малко сътресения за гражданите. Несъмнено вие - частните нотариуси, със своя висок професионализъм, отговорност и прецизност в ежедневната ви работа сте изключително важен участник в този процес.

Надявам се усилията, които полагате за непрекъснато подобряване на стандартите във вашата работа и удовлетворяване на нарастващите изисквания на гражданите да продължат и във ваше лице да намерим съмишленици за осъществяване на стоящото пред Агенцията по геодезия, картография и кадастър предизвикателство – функционираща интегрирана информационна система на кадастъра и имотния регистър.

В заключение ми позволете от името на Агенцията по геодезия, картография и кадастър в качеството ми на изпълнителен директор и лично от мое име да ви пожелаем здраве и успехи в осъществяването на вашата нелека, изключително отговорна и значима за цялото общество дейност.

Благодаря за вниманието и на добър час!

24.10.2008 г.  
гр. София





**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

**КОМИСИЯ ЗА ЗАЩИТА НА КОНКУРЕНЦИЯТА**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ**

**ДО  
Г-Н ДИМИТЪР ТАНЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА  
НОТАРИАЛНАТА КАМАРА  
НА Р БЪЛГАРИЯ**

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ТАНЕВ,

Приемете моите искрени поздравления по повод десетата годишнината от създаването на Свободния български нотариат.

Ролята на нотариуса е от особено значение за развитието на демократично гражданско общество, проспериращ бизнес и развита икономика.

Не на последно място нотариусът защитава интересите и правата на гражданите, потребителите и семейството.

Ето защо, позволете ми да пожелая на Вас и Вашите колеги здраве, професионални успехи, както и ползотворна работа на първия конгрес на българските нотариуси.

  
**ПЕТКО НИКОЛОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КЗК**



Национална асоциация на медиаторите

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
НОТАРИАЛНАТА КАМАРА  
НА Р БЪЛГАРИЯ

Уважаеми господин ПРЕДСЕДАТЕЛ,

От името на Националната асоциация на медиаторите и лично от мое име Ви поднасям нашите поздравления по случай десет години свободен български нотариат.

В много отношения функцията на нотариуса е близка до тази на медиатора и сътрудничеството между нотариуси и медиатори може да бъде от изключителна важност и за двете гилдии.

С пожелание за по-нататъшно укрепване и развитие на свободния нотариат, здраве, лични и професионални успехи на всички нотариуси.



Председател:

( Йосиф Герон )













## Втори френско-български семинар на тема „Имуществено-брачни режими“

22–23 септември 2008 г., Монпелие, Франция

На 22 и 23 септември 2008 г. в екзотичния град в Южна Франция Монпелие се проведе Вторият френско-български семинар на тема „Имуществено-брачни режими“.

На семинара взеха участие нотариус Димитър Танев, председател на Нотариалната камара на РБ, нотариус Красимир Анадолиев, зам.-председател на НК, нотариуси Наталия Стоева, Люсиен Иванов, Неделка Хаджиставрева, Мария Василева, Нина Добчева, Даниела Иванова, Стела Даскалова и петима представители на Министерството на правосъдието: зам.-министър Илонка Райчинова, инспектор Нели Маданска, директор на Дирекция „Съвет по законодателство“ Виктория Нешева и двама експерти от Дирекция „Съвет по законодателство“ – Мария Колева и Виолета Обретенова.

Българската делегация бе посрещната на 19 септември от нотариус Пиер Беке, който от няколко години подпомага развитието на българския нотариат. Френските домакини се постараха да покажат великолепната Южна Франция, известния град Арл, местността Камарг, която е природен резерват.

От българска страна доклади изнесоха проф. Цанка Цанкова на тема „Имуществено-брачен режим в България de lege lata и de lege ferenda“ и нотариус Наталия Стоева: „Имуществени



Жан-Пиер Фере, председател на Висшия съвет на френския нотариат, и Димитър Танев, председател на Нотариалната камара



Илонка Райчинова, зам.-министър на правосъдието, и Сирил Шот, кмет на Монпелие



Сесил Лисанти и Пиер Беке

отношения между съпрузите според българското семейно право“.

Бяха поканени френски преподаватели по нотариално право в университета в Монпелие, които представиха теоретичните аспекти на законовия брачен режим, на първичния режим, на договорените режими и смяната на режима, както и нотариуси, които да разгледат същите теми, но като изтъкнат практическите аспекти на горепосочените режими. Освен това



Мария Колева, Виолета Обретенова, Виктория Нешева



Тиери Луи



Жан-Клод Ръориг, генеалог



Нот. Наталия Стоева



Проф. Цанка Цанкова

на семинара бе поканен Жан-Клод Ръориг, който представи професията на генеалог, която има над стогодишна история във Франция. Професията генеалог е интересна и непозната за България. Генеалогът е човек, който се занимава с изследвания в областта на родословието. Професията се организира отначало под формата на професионални синдикати в съответствие със специфични законови разпоредби. Непрекъснатото увеличаване на броя на професионалистите в областта, забелязващо се през последните десетина години, стимулира създаването на нови синдикати.

След приключване на първия ден от семинара се проведе двустранна френско-българска среща с участието на нотариус Димитър Танев, нотариус Красимир Анадолиев и нотариус Наталия Стоева, а от френска страна нотариус Жан-Пьер Фере, нотариус Пиер Беке и Уили Жакино. На срещата бе направена равностойка на извършеното до момента съгласно договора за сътрудничество между Нотариалната камара на РБ и Висшия съвет на нотариата, в това число обучението на българските нотариуси в рамките на Нотариалния университет. Бе взето решение през април 2009 г. да бъде организиран Трети френско-български семинар в България, посветен на Депозитната каса. Бяха обсъдени актуални теми като кризата с ипотечните кредити в САЩ и подкрепата, която Висшият съвет на френския нотариат може да окаже, за да се създаде интранет пространство от база данни на Балканите.

Визитата на българската делегация във Франция приключи със среща с ръководството на Депозитната каса на 24 септември в Париж (за Депозитната каса вж. материала на стр. 58).

Лилия Герджикова



Понякога френският се усвоява лесно



Нотариус Красимир Анадолиев с две дами – френски нотариуси



Пред входа на Депозитната каса в Париж

## Втора пленарна сесия на Комисията по европейските въпроси на Международния съюз на нотариата Загреб, 26–27 септември 2008 г.



В периода 26–27 септември в Загреб, Хърватска, се проведе Втората пленарна сесия на Комисията по европейските въпроси на UINL, мандат 2007–2010 г. В заседанието участваха Камен Каменов, член на комисията, и Жоржина Златева, административен секретар на Нотариалната камара.

Заседанието бе открито на 26 септември от председателя на комисията, Марио Миколи, който направи преглед на събитията след заседанието в Залцбург през м. април досега. Основните акценти бяха поставени на заседанието на Съвета на нотариатите от Европейския съюз в Каскаис, Португалия, кръглата маса, която се организира в Париж относно взаимното признаване на автентични документи, като в това отношение се очаква директива на ЕС. Отново бе повдигнат въпросът с условието за гражданство при достъп до професията на нотариуса и образованите в Европейския съд дела. В тази връзка бе изтъкнат приносът, който може да направи

нотариатът за овладяване на финансовата и ипотечната криза. Нотариатът може да предостави на европейския потребител една изключителна компетентност. Затова трябва да се работи за разширяване компетенциите на нотариусите в страните – членки на ЕС, като по този начин се задоволява все повече нуждата на потребителя от компетентна юридическа помощ и се гарантира сигурността на гражданския оборот. Основните принципи, с които нотариусите могат да убедят потребителите в своята кауза, са точност, строго спазване на законите, сигурност. Това ще накара хората да се чувстват по-сигурни и по-гарантирани.

На всеки един от членовете на комисията бе дадена думата да представи накратко най-важното от случилото се през това време. Ние изтъкнахме решението на Министерски съвет на Република България за встъпване в делата на ЕС срещу Франция и Германия. Предварително бе изпратен доклад за състоянието на

българския нотариат и законодателните промени за периода от април до септември 2008 г. Председателят Миколи специално изказа похвала на Българския нотариат за добрата работа, подробните и смислени доклади, дейността ни в работните групи и отговорите на



изпратените въпросници. Г-н Беке отбеляза успешно проведения френско-български колоквиум в Монпелие и срещата в Депозитната каса. Изтъкна необходимостта от създаване на такава институция с оглед превенция срещу изпирането на пари. Поздравя българския нотариат за отговори на въпросника за мерките срещу изпирането на пари.

Веднага след първото заседание се проведе тези на работните групи, като в три от тях българските представители взеха активно участие: работна група „Професионална тайна“, работна група „Нотариатът в наши дни: някои аспекти“ и „Изпиране на капитали. Директива 2005/60/СЕ“.

Мишел Мерлоти, представител на Комисията за международно нотариално сътрудничество (CCNI) запозна членовете на комисията с приема на нови нотариати и с някои проблеми при стари членове като: Албания, Армения, Молдова, дори Швейцария, където има проблем с освобождаването на достъпа

до професията и намаляване на тарифата. Според Мерлоти финансовата катастрофа има положителен ефект върху професията на нотариуса, защото ролята на нотариуса е да предотвратява съдебни спорове. Тази криза доказва, че липсата на регулатор, какъвто е нотариусът, води до катастрофа. Един от основните принципи на нотариата трябва да бъде и образованието и постоянното повишаване на квалификацията. На практика бе доказано, че Нотариатът е институция, която работи добре.

Председателят Миколи изтъкна необходимостта от създаването на система от регистри – на пълномощните, на завещанията на нотариалните актове и т.н., необходимо е да има строги норми и правила. С оглед да се гарантира контролът върху тези регистри, необходими са автентични документи.

Отговорниците по темите на работните групи изложиха резултатите от работата по тях.

Работна група „**Изпиране на капитали. Директива 2005/60/СЕ**“. Транспонирането на Директива 2005/60/СЕ не е приключило във всички страни-членки, дори и във Франция, където е на ниво проект. Изниква въпросът дали изпирането на пари да бъде смятано като данъчно престъпление, както и дали умишлено намалената цена на недвижимия имот би представлявала данъчно престъпление. Пиер Беке отбеляза и факта, който вълнува и нашите нотариуси – как да се прецени дали сделката съдържа изпиране на пари. Декларацията за съмнение, която нотариусът трябва да изготви, при всички случаи ще съдържа голяма доза субективизъм. Окончателният доклад в тази работна група трябва да е готов за следващото заседание на комисията. Пиер Беке още веднъж изтъкна, че строгото спазване и прилагане на законовите

норми ще запази нотариусите от финансовата криза и предизвикателствата, които обществото ни предлага. Трябва да се запазва моралното качество на нотариалната дейност.

В работната група **„Професионална тайна“**, нот. Доминик Савуре (Франция), отговорник за тази група, набелязва няколко въпроса, на които не е отговорено точно и следва отново да се прегледат всички отговори и да се доуточнят.

В работната група **„Нотариатът в наши дни: някои аспекти“** отговорникът нот. Вюлстеке (Белгия) изтъкна, че най-добрият начин да се привлекат към професията млади хора е да се разширят компетенциите на нотариуса.

В работна група **„Информатизация и правна сигурност“**, отговорник нот. Макалоне (Италия) нямаме участие, но дискусията бе интересна. Отбелязано бе, че всичко, което се прави без участието на нотариус, излага потребителите, а в бъдеще и техните деца, на опасност от измами. Да се стандартизира професията на нотариуса е опасно и може да доведе до опростяване, което би означавало, че всеки би могъл да я осъществява. Нотариусът не е обикновено лице, което удря печати, той трябва да придава автентична стойност на документите, като гарантира сигурността на сделките, дори и тези, направени по електронен път.

Бяха изложени резултатите и от работните групи: **„Common law/Civil law“**, **„Е-обучение“**, **„Достъп до професията“**. Във връзка с последната работна група, която всъщност замества предишната „Млади нотариуси“, бе разискван въпросът за специализирано обучение за нотариус (не всеки добър юрист става добър нотариус). В същото време професията не трябва да се затваря в себе си, трябва да се даде път на млади юристи да имат достъп до нея, като от тях се изисква да отговарят на всички изисквания и принципи. Посочена бе и необходимостта от въвеждане на психо-социологичен тест при кандидатстване, за да се провери умствената и социалната дееспособност на кандидата. Например в Холандия *numerus clausus* е премахнат

(нямат ограничение на броя на нотариусите), но да станеш нотариус никак не е лесно, като на първо място трябва да се разработи и предложи икономически план на кантората.

Направени бяха предложения за нови теми, по които да се проведат изследвания:

- Повишаване качеството на нотариалната дейност;

- Видове контрол и проверки на дейността на нотариуса;

- Каква роля играе системата на Common law и от какво значение е липсата на нотариално участие при сключване на договор за ипотека;

- Би ли могъл нотариусът да предотврати кризата, разразила се в САЩ? Дали една контролирана система би могла да възпрепятства появата на подобни кризи?

Мишел Мерлоти постави един много интересен въпрос – т. нар. *Banking Day*, т.е. ден, в който нотариус работи предимно за дадена банка. Всичко това касае деонтологията, т.е. професионалната етика.

Още една тема бе предложена, а именно **„Принципите на международното частно право и нотариалната дейност“**.

За следващото заседание на комисията, което ще се проведе през пролетта на 2009 г. на остров Крит, всеки Нотариат трябва да представи актуализирана информация какви компетенции има нотариусът в неговата страна, в резюме на основните нотариални функции. Предложена бе идеята – да се направи Wikipedia – Енциклопедия на нотариата.

*Камен Каменов  
Жоржина Златева*

# Втори конгрес на нотариатите от Европейския съюз

Варшава, 11–12 септември 2008 г.



*Д-р Хелмут Феслер  
открива конгреса*

Главната тема на конгреса беше „Европейското пространство – зона на правна сигурност – ценност за семейството и гражданите, възможности за професиите и бизнеса“.

Начало на конгреса сложи приветствието на полския президент Лех Качински, поднесено от неговия съветник г-н Дуда. Президентът на Полската република изрази гордостта на Полша от това, че тяхната

столица е домакин на Втория конгрес на Съвета на нотариатите от Европейския съюз, защото тази организация (CNUE) е символ на мира и обединението на Европа. Нотариалната професия е професия на публично доверие, а нотариусът се отъждествява с прекрасен характер, доброта и човечност. Мисията на нотариуса е не само определена в закона, но и въплъщение на морала. Според президента Лех Качински, европейските нотариуси са в състояние да приведат в действие идеята на обединена Европа за превръщане на европейското пространство в зона на правна сигурност, която от своя страна е ценност за семейството и гражданите и създава нови възможности за бизнеса.

Веднага след него приветствие към конгреса отрази полският министър на правосъдието Збигниев Чвякалски. Изхождайки от значението на нотариуса в обединена Европа като гарант на правната сигурност, стожер на законността и проводник на европейските ценности, министърът се спря на сериозността на въпроса за достъпа до нотариалната професия. Нотариусът е професионалист, който предоставя висококачествени услуги на гражданите. Благодарение на

На 11 и 12 септември 2008 г. във Варшава се състоя II конгрес на Съвета на европейските нотариати. Пленарните заседания се проведоха в конгресната зала на хотел „Хилтън“, като домакините на конгреса – Полският нотариат бяха създали очакваната безупречна организация, присъща на всеки европейски нотариален форум. Заслугата за това, а и за високото научно ниво на конгреса беше и на целия организационен комитет, включващ деветнадесет действащи нотариуси от различни европейски страни.

Конгресът се председателстваше от д-р Хелмут Феслер – нотариус от Буендес-нотариалната камара, почитен президент на Латинския нотариат, известен в международните нотариални среди като ерудит и полиглот. В тържествена атмосфера, под разветите флагове на 27-те страни – членки на ЕС, на фона на „Ода на радостта“ д-р Феслер откри конгреса, като приветсва делегатите и гостите на три езика, а след това отпращаните от него отговори и благодарности към приветстващите конгреса гости бяха на езика, на който всеки от тях се обръщаше към аудиторията.

това, че най-важните стъпки в живота на гражданите по сделките с недвижимо имущество се извършват със съдействието на нотариуса и под формата на нотариален акт, гражданите могат да водят един наистина спокоен живот. Затова в професията на нотариуса място могат да имат само най-подготвените и мотивирани юристи, доказали възможностите си на обективно проведен, ясен и прозрачен конкурс. В момента в Полша се работи върху проект за изменение на закона, регламентиращ достъпа до нотариалната и другите юридически професии. Наблюдава се увеличаване на интереса за получаване на правно образование, като кандидатите през 2008 г. в Полша са били 13 000 души. Връзките между нотариусите от различните европейски страни министърът вижда като едно от условията за превръщането на европейското пространство в зона за сигурност. Физическите граници паднаха, но на този етап юридическите все още стоят. В резултат на свободното движение на хора и капитали и създаването на общо европейско пространство възниква едно ново до момента понятие – европейско юридическо пространство. Негово съдържание са нормите, регламентиращи завещанията, смесените бракове, вещните права. За да се изгради и за да функционира успешно това пространство, са необходими съгласителни норми, които да преодоляват и изглаждат евентуалните противоречия между отделните правни системи. Въпреки единния пазар, не рядко различните вътрешни норми се явяват сериозна пречка при вътрешнообщностните доставки. Затова в сближаването на отделните правни системи министърът вижда механизма, който ще създаде единното юридическо пространство. В тази връзка, като много полезно и конкретно действие той вижда изграждането на национални регистри на завещанията и свързването им в общ Европейски регистър на завещанията, какъвто вече е изграден между Франция и Белгия. Регистърът би гарантирал сигурност в сферата на наследяването. Следващата стъпка по пътя на единното юридическо пространство министърът вижда в директното прилагане и изпълнение на съдебните решения на отделните европейски страни на територията на друга страна без производство по екзекватура или друга допълнителна санкция.



*Президентският съветник г-н Дуда поднася приветствието на президента*



*Президента на CNUЕ г-н Хуан Болас Алфонсо*



*Проф. Виктория Харшаги по време на участието ѝ в първата работна сесия*



*Г-жа Никол Коше – представител на Министерството на правосъдието на Франция за периода на френското председателство на ЕС, по време на първата работна сесия*



*Г-н Бруно Воазен - директор комуникации към Висшия съвет на Френския нотариат*



*Г-н Мануел Медина Ортега - испански евродепутат, е впечатлен от бялата книга на Полския нотариат*

В отговор на приветствието на г-н министъра, д-р Фестлер го увери, че „Европейският нотариат ще обедини сили, за да може принадлежната стойност на Европа да се превърне в реалност за гражданина.“

Участие в работата на конгреса взе и европейският комисар по направление Правосъдие, свобода и сигурност Жак Баро. В своето приветствие той откри ролята на нотариуса в преодоляването на юридическите пречки пред смесените бракове и наследяването. При положение, че близо 8 млн. граждани не живеят в родната си страна, а в друга европейска държава, проблемът със смесените бракове и разделеното имущество е наистина реален. Тенденцията е този процес да се задълбочи и броят на смесените бракове, респективно разводите и подялбата на имущество в различни страни да се увеличат. И тук е мястото на нотариусите и тяхното европейско сътрудничество, издаваните от тях актове да опосредстват, улеснят и гарантират тези важни за човека действия. Баро е сигурен, че нотариалният акт (в смисъл на нотариално удостоверен документ) е необходим за превръщането на европейското пространство в зона на правната сигурност. Баро също споделя мнението, че независимо от падането на границите между европейските държави правните граници между тях стоят в резултат от различията в правните системи. Логиката на Европейския съюз е тези граници естествено да падат, което обаче не може да стане от раз, а е плавен процес в рамките на близкото бъдеще, важна роля в който има Европейският нотариат. Затова Баро подчерта, че Съветът на нотариатите от ЕС трябва да продължи и задълбочи работата с европейските институции в насока за взаимно признаване на нотариалните актове (нотариалните удостоверения). Европейската нотариална мрежа на нотариални документи ще благоприятства европейската правна мрежа. В момента в ЕС се работи върху европейска правна инициатива относно хармонизиране на вътрешното право на държавите членки относно режима на брачното имущество с цел избягването на евентуални бъдещи конфликти между бивши съпрузи.

Приветствие към конгресистите отправи и зам.-кметът на Варшава Анджеј Якубяк. Той изрази благодарността на градските власти към

полските нотариуси и в частност към тези от Варшава, тъй като без техните знания и компетентност общината не би могла да се справи със сложните вещноправни проблеми, които са наследили след Втората световна война. В резултат на почти пълното разрушаване на Варшава и други градове от войната, унищожаването на архивите за гражданското състояние и имотните регистри общините са били изправени пред пълен хаос. Благодарение на компетентната намеса и съдействие на нотариусите този проеят е овладян, вещните права са установени и са добили нужната степен на определеност и сигурност, както изисква континенталната правна система. И това е резултат от съвместната работа и непрекъснатото сътрудничество между общината и полския нотариат. Според общинските власти нотариусът се ползва с високо обществено доверие, неговото съдействие в осъществяването на гражданските правоотношения е полезно за гражданите и желано от тях. Израз на доверието, с което се ползват нотариусите е разширяването на техните правомощия – от месец октомври 2008 г. те ще са компетентни и по издаването на удостоверения за наследство.

Уводни думи и приветствие към участниците в конгреса отпрати и председателят на CNUE г-н Хуан Болас Алфонсо. В обръщението си той се спря на необходимостта от сближаването на правните норми на страните – членки на ЕС. Това се налага от голямата емигрантска вълна, която води след себе си смесени бракове, имуществени и наследствени права на територията на различни страни, които се нуждаят от ясна и разбираема регламентация, а за да е такава тя, правото трябва да е хармонизирано и познато за гражданите. Така те ще имат доверие в него и ще се чувстват сигурни. Нотариусът е в помощ на гражданина и потребителя. Неговите съвети дават знания, нотариусът е задължен с труда си да създава правова Европа, да налага стриктното спазване на закона. В цяла Европа трябва да има равни права за всички европейски граждани и те трябва да са запознати с механизмите, които им ги гарантират и чрез които могат да ги реализират. И тук е важната роля на нотариуса, който разяснява тези права, напътства страните и им гарантира интересите. Това представлява едно превантивно и безпристрастно правосъ-



*Г-н Миколай Залески – член на Еврокомисията*



*Проф. Бианка Томанчакова участва във втората кръгла маса*



*Г-н Жан Франсоа Амбер – френски нотариус, прави паралел между нотариатите при двете правни системи*



*Румънският евродепутат 1-н Кристиан Силвио Бушой по време на кръглата маса на втората работна сесия*



*Проф. Петер Юн от ЮФ на Базелския университет е за по-голяма регулация на пазара, без това да е в ущърб на конкуренцията*



*Българският делегат на конгреса преди закриването му*

дие, което е лекарството срещу липсата на правна сигурност. Европейската мрежа на нотариалния документ е част от това лекарство, всеки трябва да може да се позове директно и да е сигурен в действието на такъв документ независимо в коя страна е заверен.

Тематичната страна на конгреса беше структурирана в три работни сесии, след всяка от която под формата на кръгли маси се излагаха становища на нотариуси, евродепутати и представители на академичните среди, поставяха се проблеми и се търсеха отговори на свързани с темата проблеми.

Първата работна сесия беше на тема **„Европейското пространство на правна сигурност – ценност за семейството“**.

Основното експозе по тази сесия беше представено от г-жа Никол Коше – представител на Министерството на правосъдието на Франция за периода на френското председателство на ЕС. В своето експозе на тема „Какви са перспективите за семейното право при френското председателство“, се спря на проблема, че на този етап всички съдебни решения, налагащи издръжка на малолетни и непълнолетни, се нуждаят от предварителна легализация (екзекватера) преди да бъдат приведени в действие на територията на друга страна членка, което определено е една пречка пред семейните отношения в общността. Приемането на общностно семейноправни норми е най-късият път към нейното преодоляване и облекчаване на процеса по установяване и събиране на издръжките. Без взаимното доверие между специалистите в отделните страни – нотариуси и магистрати, не би могло да се върви към единни общностни норми. Нотариусът има важна роля в процеса по европейската консолидация, поради което неговата „юридическа ефективност“ е голяма. 19 % от всички разводи в ЕС са между граждани от смесени бракове, което е наложило работата върху нова директива, която да даде право на съпрузите при избора на компетентния по развода съд. Има изработен, но все още невлязъл в сила регламент, според който съпрузите могат сами да определят задължителната издръжка, която да бъде установена чрез нотариално заверен документ, като по този начин се избягва съдебното решение. Нотариусът може да бъде представителят на закона, чрез чийто



*Националният дворец на науката и културата –  
емблема на Варшава*

акт да се реализират правата на издръжка, без съдебна процедура.

На последвалата кръгла маса по темата г-жа Виктория Харшаги – професор от Правния факултет на Католическия университет в Будапеща, представи доклад на тема „Действие и признаване на чуждестранни правни актове в областта на семейното право според европейската юрисдикция“. Акцентът беше поставен на нуждата от директно признаване на съдебните решения от областта на семейните отношения на територията на друга европейска държава, като отказ от такова признаване би било оправдано да се направи само при две предпоставки: – ако при решаване въпроса с родителските права не е изслушано детето и – ако съдебното решение противоречи на друго, вече постановено от същата или друга държава-членка съдебно решение между същите страни. При всички положения, ако една страна членка откаже да признае чуждо съдебно решение по семейноправни въпроси, то това трябва да стане обосновано на един от горните критерии. Пречка пред смесените бракове представляват различията в правните системи на страните членки, някои от които имат конституционна основа. Също като Никол Коше проф. Харшаги вижда ползата за семейството в хармонизирането на вътрешните законодателства, задълбочаването на общностното семейно право и

признаването на чуждите съдебни решения и нотариални актове.

Втората работна сесия беше на тема **„Европейската сфера на правна сигурност – ценност за гражданите“**. Темата предполага да се потърси мястото на нотариуса в подпомагането на гражданите като потребители на единния европейски пазар и за защита на техните потребителски права. Във времето, когато се изгражда единен европейски пазар, европейските нотариуси имат стремеж да затвърдят ролята на нотариалната професия при защитата на потребителите.

Под ръководството на г-н Брюно Воазен – директор комуникации към Висшия съвет на Френския нотариат, работната сесия направи преглед на общностните инициативи и се състоя открита дискусия за европейската потребителска политика и очакванията, които имат европейските институции от нотариусите за облекчаване и гарантиране достъпа на гражданите до единния европейски пазар.

В рамките на сесията презентацията относно европейската работна рамка за защита на потребителите направи г-н Мануел Медина Ортега – испански евродепутат. Той вижда ролята на нотариусите в това, че след тяхната намеса един договор, сключен по свободна воля на неговите страни, придобива официална стойност, която гарантира допълнително правата, които се създават с него. Изрази и похвала към полските нотариуси, които са създали добре структуриран закон и са изградили стабилен нотариат. Понеже нотариусите, поради естеството на своята работа, са близо до гражданите, Ортега се интересува от нашата реакция по тези процеси, намира я за важна. Взаимното познаване на правните системи е предпоставка за безпрепятственото ползване на общия пазар. Неговата регламентация се основава на принципите на „пропорционалност“ и „субсидиарност“, като примата е на общностното право, а по субсидиарност се прилагат вътрешните правила. Сближаване на нормите се реализира с

регламенти и нотариусът трябва добре да познава всички регламенти и правила в ЕС, тъй като той е близко до хората и техен чест съветник. Маастрихтският договор от 1992 г. създаде втория и третия стълб на ЕС – общата правосъдна система. Тя предполага и свободно движение на официални документи, включително и нотариални, които да се признават навсякъде. Езиковите разлики са също една пречка, тъй като често при превода се променя смисълът на казаното или написаното и това е сериозно след като в ЕС има 21 официални езика.

Г-н Миколай Залески – член на Еврокомисията, в своето експозе каза, че приобщаването на европейските граждани към общия европейски пазар неминуемо ще има бариери – езикови, географски и др. ЕК анализира тези бариери и ги обобщава в няколко насоки: непознаване на стоките в другите страни, което пречи на гражданите да се възползват от разликите в цените в другите страни. Това би могло да се преодолее с интернет-аукционите; трудно познаване и спазване на правилата на вътрешните пазари в тези 27 страни членки. Изходът е приемането на общи, единни за всички страни правила за търговия. Това предполага минимална хармонизация на вътрешните права, рационализация и модернизация на правото и неговото сближаване.

На последвалата кръгла маса проф. Бианка Томанчакова – преподавател по гражданско право от Чехия, систематизира помощта, която нотариусът може да оказва на гражданите в три направления: чрез обективни, всеобхватни и еднакви за всички граждани съвети; чрез приемането на отговорно пазене на пари и предаването им след това при финализиране на сделката и при ясно регламентирани условия на съответната страна; чрез участие в законодателния процес. Намесата на нотариуса е сигурна превенция срещу правни спорове. При сложните вещноправни сделки той е най-подходящият съветник на гражданите, а контролът, който упражнява при пазенето и предаването на цената по сделката, често спестява дълги, скъпи и нервни съдебни спорове. В повечето европейски страни правото на собственост се прехвърля в момента на сключване на сделката, тогава обикновено се предават и парите, а вписването става в един последващ момент. Тази раз-

лика във времето при една недобросъвестност на продавача крие рискове за купувача, ако средствата не се намират в нотариуса, който да проконтролира този процес. В момента тече процес по създаване на нов ГПК в Чехия, който засяга и регламентацията на нотариалните производства и компетенции. Много от новите текстове са продиктувани от главния проблем – недости на достатъчно познания у страните относно съществени елементи на сделките, даващи им възможност сами да се предпазят от рискове. Често гражданите надценяват своите възможности и невинаги ползват и се обръщат към нотариус. На нотариуса му се вменява в задължение да изследва и проверява някои аспекти от Кодекса за защита на потребителя, а не само да се ограничи в задълженията си по ГПК. На нотариуса се гледа не само като длъжностно лице по сделката, защото такава роля му е определил законът, той е задължен да обезпечи правната сигурност и безопасност на гражданите от ЕС. Това налага промяна в представите и начина на мислене на нотариуса, той има нова роля, която не се ограничава само със стриктното изпълнение на задълженията му по ГПК. Готви се нова директива на ЕС относно правата на потребителя, която ще замени досегашните 4 такива. Гражданинът трябва да има възможност да се откаже от покупка, направена импулсивно, като новата директива ще предвиди това. Клиентът трябва да е информиран за действието на договора, който сключва, под страх от неговото анулиране. Ако не е информиран за детайлите на договора, той може да го отнесе в съда и иска неговото разваляне. Икономиката е основана на доверието. Нотариусът трябва да е запознат с всички аспекти на сделката, за да може да бъде надежден съветник и гарант на сигурността. Правната безопасност предполага да се познават условията по сделката и да могат да се предвидат последиците ѝ.

Г-н Жан Франсоа Амбер – френски нотариус, направи паралел между нотариатите при двете правни системи – англосаксонската и континенталната, като обоснова становището си, че втората дава многократно по-големи гаранции за правната сигурност на гражданите. При англосаксонската достъпът до професията е свободен, контролът върху сделките се осъществява постфактум, вече от съда. При континенталната

– контролът се извършва своевременно, още при сключването на сделката от нотариуса, който е достатъчно компетентен да информира страните за съдържанието и последиците на сделката и да ги предпази от неблагоприятно нейно развитие. Средните разходи по един съдебен процес, възникнал поради това, че по сделката не се е намесил нотариус в Англия, са около 12 хил. лири. Според него една от причините за банковата и финансова криза в САЩ е прекалената либерализация на пазара. Явно липсата на подходящ контрол отново се обръща във вреда на потребителите. Критериите, по които следва да се избере предпочитаната правна система, са сигурност, стабилност, предвидимост и при тях безспорно се налага континенталната.

Участие в кръглата маса взе и румънският евродепутат Кристиан Силвио Бушой. Според него нотариусът трябва да провери всички аспекти на сделката, защото от него се очаква да обезпечи нейната сигурност. Със своята намеса той може да осигури равновесието на страните и по-точно на техните насрещни права. Това прави сделката стабилна и желана от двете страни. Контролът по качеството на сделката се извършва от нотариуса, той защитава от прибрзани и лекомислени действия или от измами.

В третата работна сесия – **„Европейската сфера за правна сигурност – възможност за професиите и бизнеса“** акцентът падна върху ролята на нотариуса при свободното движение на стоки, услуги и капитали в обединена Европа. Лектори бяха г-н Петер Юнг – професор по гражданско право от Юридическия факултет на Базелския университет, Швейцария, който се изказа в полза на по-голямата регулация на пазара, която според него няма да попречи на конкуренцията. Наложително е да се въведе задължителна писмена форма като минимална форма за действителност при прехвърлянето на акции в името на по-голямата сигурност на граждани и фирми. Г-жа Корина Улрих – експерт по корпоративно право, управление и финансови престъпления към ЕК, изрази мнението на комисията, че трябва да се намалят ограниченията при движението на бизнеса, съкращение на административните процедури, без обаче това да води до намаляване на защитата на потребителите. Въпросът е дали страни-

те – членки на ЕС, трябва да си сменят вътрешното право и да създадат нови, прозрачни и унифицирани норми. Нотариусът упражнява превантивен контрол по законността още при учредяването на търговското дружество, а впоследствие при промените във фирмите. Съдът упражнява власт при контрола на фирмите, а нотариусът – превантивен контрол. Затова в терминологията на ЕС се появява понятието „нотариален контрол“.

В заключителната сесия г-жа Данута Хюбнер – полски еврокомисар по направление „Регионална политика и пазари“ в телемост от Брюксел изрази своето виждане по дискутираните теми и открил значението, което департаментът, който оглавява, отдава на нотариуса. Спря се и на политическите инициативи на ЕК за по-нататъшното укрепване и устойчиво развитие на малките и средните предприятия. Ключовите понятия в този проект са сигурност и прозрачност, което се споделя изцяло от CNUE.

Конгресът беше закрит от д-р Хелмут Феслер, който обяви решението на CNUE следващият конгрес да се проведе след три години в Париж.

**Заключение:** Общата идея, която изпъква и обединява основните доклади и изказванията на участниците на кръглите маси, наложила се като своеобразен „лайтмотив“ на конгреса, беше, че за превръщането на единното европейско пространство в зона за правна сигурност нотариусът има своя, специфична и значима роля, на която европейските институции отдават голямо значение. Тази роля налага преместване на акцента в неговата работа – от удостоверяване на волята на страните в техен надежден съветник, доверено лице и гарант на техните права и сигурност. Със своите знания и компетентност от нотариуса се очаква да запълни празнотата в специфичните или житейските познания на някоя от страните, с което в сделката да влязат две равнопоставени страни с ясно формулирани и желани от тях последици. В сключването на стабилни сделки е гаранцията, която създава нотариусът за правната сигурност и превантивното правосъдие, което представлява нотариалната дейност. Създаването на единна европейска мрежа на нотариалните документи като част от единната мрежа на европейските правни



*В центъра на Варшава стари сгради съжителстват с ултрамодерни*

актове е здрава брънка от цялостната верига на правна сигурност, към която се стреми обединена Европа. От нотариуса се очаква да познава добре не само вътрешното си право, но и европейското, за да изпълни успешно ролята, която му се пада в обединена Европа на близък, доверен и компетентен съветник на граждани и фирми, своеобразен „супервайзър“ на закономерното и сигурно участие на граждани и фирми в стопанския живот.

Накрая накратко за впечатлението, което оставя столицата Варшава в човек, който за пръв път попада там. Веднага се познава, че това е бивш социалистически град – сталинският архитектурен стил е дал облика на ред сгради – високи, сиви, без балкони, с много входове, тип „китайска стена“ блокове се мъчат да съжителстват с нови и модерни билдинги, кипи активно строителство, всички известни хотелски вериги са направили нови и открояващи се сгради, извисяват се и няколко небостъргача, но въпреки това присъствието на соцреализма е все още осезаемо. Личи си, че асфалтът по улиците е периодически поддържан, имат вид като след втори мандат на активен кмет като Б. Борисов, но още има какво да се желае. Общественият автопарк е сходен на българския – унгарски

икаруси, чешки трамвайни мотриси, прокрадват се и нови модели. Навсякъде са въведени електронните карти и билети за градския транспорт, което предвид натоварената програма успяхме да проверим само един път, ползвайки картата, която кметството на Варшава, като израз на доброто отношение към нотариусите, беше раздало безплатно на всеки делегат за времето на конгреса. В хотела „Софител“, въпреки многото звезди, с които се беше окичил, се натъкнахме на куп неуредици – крушка, която свети непрекъснато и не можеш да изгасиш отникъде, освен като си извън стаята и си прекъснал централно тока, мини бар, който заключват веднага след пристигането ти, за да не би да откраднеш нещо и при положение, че никой преди това не ти е искал депозит или друга гаранция например, басейн и фитнес, които не работят, понеже се точи някаква реновация и други подобни. Има нещо много познато в тази картина, поради което усещането за „дежа вю“ беше непрекъснато.

*Нотариус Светлин Микушински –  
делегат на конгреса*

## Втори колоквиум на средиземноморските нотариати

В периода 15–19 октомври в град Белек, близо до Анталия, Турция, се проведе Вторият колоквиум на нотариусите от Средиземноморието. На срещата присъстваха гости както от страните в региона, така и от България, Германия, Аржентина, Китай, Литва, Того и други държави, като Нотариалната камара на Република България бе представена от нотариус Калоян Иванов, придружаван от г-н Илия Табаков като преводач. Сред официалните гости бяха г-н Хасан Йени – председател на Съюза на турските нотариуси, д-р Едуардо Галино – председател на Международния съюз на нотариусите, г-н Мехмет Али Шахин – министър на правосъдието на Турция, г-н Жан Пол Дьокор – почетен председател на Висшия съвет на Френския нотариат.

Официалната част беше организирана като представяне на доклади по предварително зададените теми относно придобиването на правоспособност за нотариус, участието на нотариуса при сделки с недвижими имоти и в сферата на актовете с безспорната юрисдикция, както и за наказателната и гражданската отговорност на професията. След представянето на докладите гостите имаха възможност да зададат допълнителни въпроси. Както каза г-н Хасан Йени, същността на тези международни срещи е да се намерят общи решения на общи проблеми.

Колоквиумът беше от особен интерес за колегите от Турция, тъй като им даде възможност от близо да се запознаят с функциите на нотариуса при сключването на разпоредителни сделки с недвижими имоти. Турските нотариуси се поинтересуваха от това какви са нотариалните такси при „прехвърляне“ на недвижим имот на стойност сто хиляди евро. Сумите варираха от около хиляда евро във Франция до около двеста и петдесет евро в Словения.

По време на първата дискусия се разгледаха темите за достъпа до нотариалната професия, възможностите за преместване на нотариус от едно населено място в друго или в друга държава, както и за методите за професионално усъвършенстване. Главният докладчик по темата г-н Фран-



сиско Гарсиа Мас (нотариус от Испания) изложи тезата, че нотариусът е преди всичко лице на публична длъжност. В държавите на англосаксонската правна традиция основен фактор за откриването на нотариална кантора, както при всяка друга частна инициатива, е финансовата перспектива. В държавите от континенталната система обаче, дори малки населени места имат нотариуси, независимо от оборота, защото всеки гражданин има право на помощ от страна на публичен служител. Нотариус Роберто Бароне (Италия) отбеляза, че континенталната правна система е в полза на всеки, на малцинството – на хората с ограничени финансови възможности. Според г-н Мас тази позиция трябва да бъде защитавана от европейските нотариуси пред ЕС и пред външни лобисти – а именно, че нотариусът е компетентен юрист, който носи отговорност и консултира всеки гражданин. Той изложи становището, че държавата делегира на нотариуса правото да изготвя документи, на които самата държава има доверие. По тази причина достъпът до нотариалната професия трябва да е под контрола на държавата.

Стана ясно, че във всички държави докладчиците по темата имат високи изисквания за назначаване като нотариус (изпити, стажуване при друг нотариус и др.), а преместването от един район в друг става чрез определени процедури. Някои нотариални камари провеждат изпити, резултатите от които се взимат предвид при искане за промяна на района.

Професионалното усъвършенстване като цяло е оставено в ръцете на самите нотариуси – в повечето страни-докладчици няма задължително изискване за посещаване на професионални курсове, свързани с постоянно изменящото се законода-

телство и технологии. Изключение правят Испания, където по отношение на прането на пари и организираната престъпност има строги правила и е задължително нотариусите да участват в „онлайн“ курсове по тези теми, и Словения, където има задължителни семинари на теми, свързани с новите технологии. С оглед развитието на начините за комуникация г-н Мас обобща, че общото настроение е, че информация и документи могат да бъдат предавани между нотариусите по електронен път, но остава нуждата нотариусът да бъде физически присъстващ пред клиентите си. Като пример той спомена, че дори и в Америка най-накрая се обсъждат проблемите със сигурността на електронните подписи.

Втората тема очерта ролята на нотариуса от различните страни в прехвърлителните сделки с недвижими имоти. В страните-докладчици (измежду които Франция, Италия, Мароко, Португалия, Хърватска) нотариусът участва в сделката в една или друга степен. По този повод главният докладчик по темата г-н Жан Пол Дьокор спомена, че латинската правна система дава приоритет на правната сигурност, а без нея настъпва законът на джунглата.

По третата тема, касаеща наказателната отговорност на нотариуса, различните законодателства като цяло предвиждат такава да им се търси, както на всички подобни публични длъжности. Може да се търси и гражданска отговорност, но в страни като например Гърция и Турция няма задължителна застраховка на нотариуса. Незаконно е намаляването на таксите с цел привличане на клиенти (Хърватска), както и договарянето на такси между самите нотариуси (Турция).

Темата за функциите на нотариусите в областта на актове на безспорна юрисдикция разкри разнообразна практика в различните страни. Във Франция брачните договори се заверяват при нотариуса, от януари 2007 г. всички промени в брачния режим се извършват като нотариално, а не съдебно производство. Френският нотариус удостоверява и размера на наследството на всеки един от наследниците. В Гърция развод по взаимно съгласие се сключва пред нотариус. В Хърватска някои действия по развод по взаимно съгласие също се извършват пред нотариус. Очаква се на хърватските нотариуси да бъде разрешено да обявяват лица за изчезнали и смъртта на изчезнали лица. Интересна е и практиката в Италия, където има и т.нар. хонорувани съдии. Това са нота-

риуси, които изпълняват функции на първоинстанционни съдии за период от 5 години. Целта е да се облекчи съдът от многото дела, които дълго време не е можело да бъдат разгледани.

Срещата постигна основната си цел – да се очертаят различията в практиката по сходни въпроси и това да даде тема за разговор и размисъл. Всички докладващи се обединиха около мнението, че прецизният и ефективен нотариус е винаги от полза на обществото. Д-р Едуардо Галино заяви в откриващата си реч, че нотариусите осъществяват „превантивно правосъдие“ като извършват актове, които премахват нуждата да се стига до съдебни дела. В този смисъл нотариусите носят послание за мир. Г-н Мехмет Али Шахин каза, че „нотариалната практика е изградена върху доверието“ и че „нотариусът предоставя на хората решения преди да са възникнали конфликти“. В тази връзка той даде за пример омбудсманската институция в Скандинавия и въвеждането на медиацията в редица европейски страни като начин за извънсъдебно решаване на спорове, и отбеляза, че и нотариусите могат да придобият нови правомощия, които допълнително да облекчат съдилищата.

Основният извод, който многократно отекна в конферентната зала, беше, че въпреки финансовите и икономическите среди, които биха искали да имат контрол върху нотариалната сфера, нотариусите постоянно доказват, че са необходими. Г-н Жан Пол Дьокор заяви, че „латинската правна система дава приоритет на правната сигурност.“ По повод ипотечната криза в САЩ, г-н Едуардо Галино отбеляза, че „по отношение най-вече на своето жилище всеки човек има право на правна сигурност.“ Г-н Роберто Бароне каза, че САЩ ще заплати висока цена за това, че няма нотариат. Той заяви, че „европейската система е много по-здрава, защото икономическият интерес не трябва да властва над сигурността“.

В частен план бяха създадени контакти с колеги от Италия, балканските страни и Турция. Всякакви езикови бариери бяха лесно преодолені заради изключителната любезност и отзивчивост на домакините, но също така и благодарение на безвъзмездната помощ и съдействие, които оказа г-н Илия Табаков (син на колежата нотариус Росица Табакова), в качеството си на преводач.

*Нотариус Калоян Иванов*

## Българо-руски нотариален семинар гр. Созопол

На 26.07.2008 г. в курортен комплекс „Санта Марина“, гр. Созопол се проведе съвместен семинар на нотариуси от Русия и нотариуси от Бургаската регионална колегия, който бе посветен на 100 години от Руско-турската освободителна война. На него присъстваха 22 нотариуси от България – от Бургас, Царево, Ямбол, 17 руски нотариуси с район на действие Москва, Московска об-

ласт и Казахстан, както и представител на контролната комисия на Нотариалната камара на Република България – нотариус Бистра Тончева от Асеновград.

От българска страна за историята на нашия нотариат говори нотариус Диана Райнова от гр. Бургас, за нотариалното завещание – нотариус Надежда Маркова (Бургас), а за саморъчното завещание по българ-

ското наследствено право – нотариус Станка Стайкова (Бургас), с режима на сделките с чужди граждани ги запозна нотариус Димитър Чалъков (Царево). Нотариус Емилия Бакалова (Бургас) разясни изискванията по ЗМИП. Нотариус Петьо Петров от гр. Бургас запозна руските колеги с българския ЗННД. Тези колеги бяха превели на руски език своите изложения, които се раздадоха на всеки един участник от руската страна.

Руските колеги ни запознаха със законодателството и нотариалната практика относно история на руския нотариат и правен режим на нотариалната дейност, брачен договор, наследяване по руското право и завещание.

От изнесения от вицепрезидента на Московската областна нотариална палата нотариус Станислав Смирнов доклад – „Методически указания по нотариалното удостоверяване на брачните договори“ стана ясно, че от 1 март 1996 г. Семейният кодекс на Руската федерация





въвежда освен режим на СИО, така също и договорен режим – брачен договор, задължително в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните. Като строго личен акт той не може да се сключва по пълномощие. Той може да бъде срочен или за неопределен срок. При сключването му нотариусът изисква удостоверение за сключен граждански брак, документи за право на собственост, справка за липса на осъждане или запрещение. Съглашение за прекратяване или промяна на брачния договор може да бъде извършено само при този нотариус, който е извършил първоначалния договор. Брачният договор се съставя в три екземпляра, като един от тях се съхранява при нотариуса в специален том „Брачни договори“.

Според нотариус Валентина Дмитриевна Потемкина – член на ръководството на Московската градска нотариална палата, брачният договор се явява разновидност на гражданскоправна сделка, която по руското право регулира само имуществените отношения между съпрузите за разлика от други страни. Църковен брак или фактическо

съжителство не може да доведе до сключване на брачен договор. В него освен въпроси, касаещи режима на собственост между съпрузите, може да се определят участията им в семейния бюджет и др. Не може да включва клаузи за ограничаване на права, например свобода да завещава, свободен избор на занятие, професия, местоживееие и др. Той не включва лични неимуществени отношения между съпрузите.

Руските и българските нотариуси посетиха Созопол, Слънчев бряг, Несебър, яхтеното пристанище „Света Марина“ в гр. Свети Влас, нотариалната кантора и се запознаха със служебния архив на нотариус Кремена Консулова (Бургас), българска вечер с нестинарски танци и др. Неуморим и вечно усмихнат, с много приятелско чувство към нас – българските нотариуси, бе колегата Леонид Стрюков от Москва.

Руските колеги демонстрираха завидна юридическа подготовка и дългогодишен нотариален стаж (някои от тях доктори и кандидати на юридическите науки). Те получиха специални поименни удостоверения за участието им в семинара от Нотариалната камара, както и подарък от Регионалната колегия – гр. Бургас – картина с морски сюжет и сувенири.

*Нотариус Станка Стайкова,  
председател на Регионална колегия  
гр. Бургас*

Национална конференция под патронажа и с участието на президента на Република България на тема:

## Имотни измами – проблеми и противодействие

Съюзът на юристите в България и Министерство на правосъдието организираха национална конференция на тема „Имотни измами – проблеми и противодействие“, която се състоя на 31 октомври в сградата на СЮБ. Целта на конференцията бе да се анализират съществуващите проблеми при измамите със собствеността и да се предложат конкретни решения за тяхното преодоляване.

Конференцията бе открита от президента Георги Първанов и г-н Владислав Славов – председател на СЮБ. Участие в дискусиите взеха проф. Лазар Груев – председател на Върховния касационен съд, Илонка Райчинова – зам.-министър на правосъдието, зам. главният прокурор Валери Първанов.

На конференцията бяха изнесени доклади от адв. Йосиф Герон – зам.-председател на Съюза на юристите в България, Димитър Танев – председател на Нотариалната камара на Р България, Мариела Дончева (Варна) – съдия в Апелативен съд – гр. Варна (докладът бе прочетен от нотариус Дешка Рачевец), Николай Георгиев – прокурор във Върховна касационна прокуратура, адв. Ина Лулчева, Георги Арабаджиев – н-к сектор в Дирекция „Противодействие на общата престъпност“ в МВР, и Деньо Терзийски – директор на гл. дирекция „Досъдебно производство“ в МВР.

Докладът на Нотариалната камара предложи не единични, фрагментарни, а комплексни промени в различни нормативни актове относно държавната защита на правото на собственост. Позицията на Нотариалната камара бе формирана вследствие дискусията на съвместния семинар с Главна прокуратура в Цигов чарк през юни. Идеите бяха детайлизирани в писмо до Главна прокуратура от 7 юли 2008 г. Напомняме на колегите, че семинарът се състоя след среща със зам. главния прокурор Валери Първанов през пролетта с четирима членове на Съвета на нотариусите, където той постави задачата камарата да излезе със свои предложения и идеи за защита на тази национална ценност, както той се изрази – правото на собственост.

В дните преди и по време на конференцията бе обсъден проект за декларация (участва нотариус Димитър Танев), чийто текст публикуваме по-долу. Маркираните предложения са съвместни на Нотариалната камара с Главна прокуратура – извън самостоятелните предложения на Прокуратурата за изменения в Наказателния кодекс.

Поместваме доклада на Нотариалната камара, представен от нотариус Димитър Танев на конференцията на тема: „Имотни измами – проблеми и противодействие“.

# Предложение на Нотариалната камара за комплексни законодателни промени относно държавната защита на правото на собственост

Нотариалната камара предлага следните концептуални предложения, касаещи издаването и архивирането на определени писмени доказателства при прехвърлителни сделки, промени в Наказателния кодекс и други законодателни промени, гарантиращи всеобхватно в условията на усилена държавна защита упражняването на правото на собственост.

Нотариалната камара, чрез свои представители, предложи успешно промени в ГПК и ЗЗД, касаещи детайлно определяне характеристиките на подписа (изписване на трите имена) при документи, които се ползват за учредяване, променяне и прекратяване на права върху имот (чл. 579, ал. 1 и чл. 589, ал. 2 ГПК).

Предложение на Нотариалната камара е и промяната на чл. 37 от ЗЗД и новата ал. 4 на чл. 590 ГПК, с оглед едновременното удостоверяване на подпис и съдържание на пълномощни за разпореждане с недвижими имоти и архивирането им. Тези промени, колкото и да са положителни, съвсем не изчерпват необходимостта от създаването на един нормен комплекс за защита правото на собственост.

Съгласно чл. 586, ал. 2 от ГПК правото на собственост се установява със съответните документи. Размяната, снабдяването с документи е основна правно-техническа дейност, която касае не само нотариусите, но и съответните служби на общинската, областната администрация и други държавни учреждения. Според нас е необходимо както типизиране на съдържанието на документите, стандартизиране описанието на имотите (с оглед избягването на материално-правни спорове), така и приемане на различни подзаконови нормативни актове по издаването, предаването и съхраняването им с оглед пресичане възможността за престъпни посегателства върху и с тях. Издаването на едно писмено доказателство трябва да става по ред, който да определя във всеки един момент къде се намира годин за експертиза екземпляр от него. Екземпляр от доказателството трябва да е при органа, който го е изработил, в страната, на която

служи, на лицето, на което служи, и при нотариуса. Архивирането на документи е присъща дейност на нотариуса и е необходимо според мен да съхраняваме основните доказателства, които обосновават прехвърляне, най-общо казано, на право на собственост. В момента Наредба №32 за служебните архиви на нотариусите и нотариалните кантори изисква да се съхранява 5 години в делата по нотариалните актове само екземпляр от акта, декларациите на страните във връзка с особените изисквания на закона, квитанции и документи, установяващи единствено представителна власт. Нотариалното производство е призвано да създава и съхранява доказателства с оглед функцията му на превантивна съдебна процедура.

В случаите, когато има изградени информационни системи (или се предвижда изграждане то на такива), достъпът и обменът на доказателствена информация също трябва да става по писани правила, да се осъществява по определен правов ред. Виртуалната информация също трябва да се определя по писани правила, защото когато говорим за информационни системи, говорим за право. Предлагаме на вашето внимание нашата визия за следните законодателни промени.

## **I. Промени, касаещи издаването и архивирането на официални документи, съотносими към разпоредителните сделки с недвижими имоти.**

Във всеки три от четири случая, при т.нар. измами с недвижими имоти, се касае за представяне на неистински документи, като пълномощни, скици на терените, удостоверения за наследници.

### **1. Относно пълномощните с недвижими имоти**

Извън гореспоменатите предложения в ГПК, които вече са факт, Нотариалната камара предлага изменение в Наредба №32 за служебните архиви на нотариусите и нотариалните

кантори, визираща задължението на всеки нотариус да вкарва в единна информационна система извлечения от пълномощните за разпореждане с недвижими имоти. Такава информационна система, която се финансира от Нотариалната камара, ще даде възможност за извършване на незабавна справка за този вид пълномощни за територията на цялата страна, като впоследствие в обхвата на информацията биха могли да се включат завещанията, сделките с недвижими имоти и др.

## **2. Скици на терените**

Скицата като едно графично извлечение от определен кадастрален или регулационен план представлява естествено, основно писмено доказателство при разпореждане с право на собственост върху земя. В момента, съобразно нормативната даденост, не съществува никаква обща процедура по издаването на тези скици. Единствено чл. 3 на Наредба № 49 от 5 ноември 2004 г. за поддържане на картата на възстановената собственост съдържа някакво писано правило за издаване на тези скици и срока им на валидност. Необходимо е изменение в ЗУТ, ЗКИР и Наредба № 3 от 28 април 2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, касаеща реда за издаване и съхранение на скици. Стандартизирането на описанието на имота и определени кадастрални данни естествено има споропрепятстваща роля при гражданскоправните спорове. Накзателно-релевантна е според нас обаче възможността на определени лица да „изработват“ и представят определени писмени доказателства при измами с недвижими имоти. Необходим е както единен образец и съдържание на скиците, така и единна процедура, която да отчита както реда за издаване, така и мястото за съхранение на еднообразните екземпляри от скицата. Във всеки един момент трябва да има яснота, къде може да се намери автентичният еднообразен екземпляр от скицата, послужила като писмено доказателство при една разпоредителна сделка.

## **3. Удостоверение за наследници**

Удостоверението за наследници е един документ с много голяма доказателствена стойност, тъй като установява преминаване на собстве-

ността от едни лица в други вследствие наследственото правоприемство. Нормативната база у нас не съдържа разпоредби относно реда за издаване и съхранение на удостоверения за наследници, както и процедура по установяване на наследниците. Известен факт е, че в много държави по света наследствената връзка се установява с акт на съда. У нас липсва процедура по издаване на удостоверение за наследници, обявяването пред трети лица (вписването) при наследяване. Естествено многобройни са измите с недвижими имоти, дълги са гражданските и наказателните процеси, инициирани по повод на тях.

Необходимо е според нас изменение на Закона за гражданската регистрация, касаеща нарочното издаване на удостоверение за наследници и вписването на тези обстоятелства в Службата по вписванията. Вписването може да става пряко, доколкото има възможност за определяне на наследствените квоти от служителите по гражданска регистрация, или косвено, чрез издаване на констативен нотариален акт, който естествено се вписва в Службата по вписванията. Във всеки един от случаите обаче удостоверението за наследници би трябвало да се издава в няколко еднообразни екземпляра, с точна индивидуализация на мястото на архивирането им – в община или нотариално дело.

## **II. Обстоятелствени проверки**

Обстоятелствената проверка се извършва чрез разпит на свидетели, посочени от кмета или определено от него длъжностно лице, по указание на молителя, които по възможност трябва да са съседи на имота. Видно от закона, актът по допускане на свидетелите е на кмета и той трябва (*de lege ferenda*) да изработи собствени правила, инструкции, при избора на свидетели. Необходимо е, още при одобряване на свидетелите, те да установяват по някакъв начин, че обективно познават имота и молителите.

Придобиването на имот по давност често води до спорове и този факт произтича от самото естество на владението като състояние, при което се установява фактическа власт върху вещта, която владеецът държи като своя. В случаите, когато нямаме предаване на владение със съгласие на предишния владеец или не е налице фингирано правоприемство, владеецът

трябва да отблъсне, да отрече, фактичката власт на другия владелец.

Законът не свързва установяването на фактическа власт с някакво точно определено действие.

Ето как проф. В. Таджер, в книгата си „Владение“, коментира начините за установяване на владението: *„Като се знае, че владението е факт, фактическо състояние, не би могло и да се иска в закона да се уредят начините за придобиване или изгубването му. В закона се урежда придобиването или изгубването на права, фактически състави, които водят до пораждането или погасяването им, а да се уреждат условията за възникване или прекратяване на факти не е работа на законодателя.“*

Практиката на съда също възпроизвежда теорията – Решение № 1843 от 10 май 1983 г. по гр.д. № 298/83г., I Г.О., казва следното: *Законът не свързва придобиването с начина на установяване на владението. Без значение е как е установено владението – без основание, с оглед на отпаднало или нищожно основание, предоставянето му от собственика или без такова. Достатъчно е владението да е продължило повече от 10 години.*

На нашата правна система не са познати т.нар. безстопанствени вещи (*rus nullius*) и вещите, които нямат друг собственик, са държавна, в определени хипотези, общинска собственост. Съгласно пар. 1 към Закон за допълнение на Закон за собствеността, държавни и общински имоти, които представляват частна държавна, съответно частна общинска собственост, не могат да се придобиват по давност – давност не тече, налице е, както знаем, мораториум. Всъщност, за да се придобие имот по давност, задължително условие е той да има друг собственик, на който владението се противопоставя, или от когото то се приема – извън държавата и общината.

В България са извършени стотици хиляди обстоятелствени проверки от възникването на тази процедура през 1885 г. със Закона за нотариусите и мировите съдии, които извършват нотариални дела. Чл. 34 от същия закон предвижда следната процедура: *„Ако няма документи, нотариусът прави обстоятелстве-*

*на проверка на правата му чрез разпитване под клетва на не по-малко от трима околни, предпочително стари лица, призовани по указание на общинското управление.“*

Прави впечатление, че по старата уредба свидетелите не само се допускат от общината, но и се посочват, призовават, по нейно указание. Молителят не указва кои да са свидетелите, за да може, той същият, да придобие имота по давност.

Нотариалната камара стои зад идеята да се възстанови старата процедура за образуване на обстоятелствена проверка. Като нотариуси сме получавали укори, жалби, включително и в правната комисия на парламента, че не извършваме обстоятелствени проверки или за извършени обстоятелствени проверки. Смятам, че ако обществената потребност налага придобиването по давност да е изключение, ексцес, да се възстановят сроковете по стария Закон за давността – 20 години за недобросъвестно и 10 години за добросъвестно владение.

### **III. Отдалечен достъп**

#### **1. Достъп на определено ниво до масивите на МВР**

Не са редки случаите, когато лица с фалшиви документи за самоличност правят опити или извършват нищожни нотариални удостоверявания. Според нас нотариусът лично или институционализирано, чрез Нотариалната камара, би трябвало да извършва справки на определено първично ниво от масива на МВР за визията на личните карти. С оглед защитата на обществен интерес това изискване би могло да бъде задължително при съставяне на актове, с които се учредяват, променят или прекратяват вещни права. Същото изискване би трябвало да се въведе и при удостоверяване на подписи върху документи като пълномощни, декларации и др., които ще се ползват за учредяване, променяне и прекратяване на права върху имот съгласно чл. 589, ал. 2 от ГПК.

#### **2. Достъп до книгите и регистрите на Службата по вписванията**

Входящият регистър, томове с актове и всички останали регистри в България са публични, каквато е и европейската практика. Неедно-

кратно съм участвал в работни посещения, съвместно със служители на Министерство на правосъдието, във Франция и Германия, където сме узнавали, че този достъп на информация е опосредстван чрез съответния нотариус или адвокат, при доказан и мотивиран интерес.

Даденост в страната е, че достъпът до Службите по вписвания чрез информационните системи или директно до хартиените носители на практика е неконтролируемо. Търговският интерес надделява над практическата целесъобразност за защита на тази информация. Множество са случаите, когато чрез архивите на Службата по вписвания лица с престъпни намерения изработват конструкцията на правото на собственост и обличайки я впоследствие във фалшиви документи, извършват мними разпождания.

Вярно е, че правото на собственост върху недвижим имот не може да се „открадне“, да се придобие неправомерно, защото подлежи винаги на съдебно установяване, но слабости в цялата система на практика правят невъзможно последващото съдебно дирене.

Необходимо е незабавно в службите по вписвания либералният достъп до архивите да спре, като в този случай би могло да се ползва европейският опит и да се фиксират лица, от съответните свободни професии извън държавните органи, които могат да имат достъп до информация с оглед на защита на правата на гражданите.

### 3. Достъп до ЕСГРАОН

Нотариусите имаме необходимостта от връзка с ЕСГРАОН относно установяване на данни за гражданското състояние на лицата, постоянния им адрес. Институционализирането на една такава връзка в действителност е свързана не само с изпълнение на нашите задължения, но ще допринесе също и за предотвратяване на гражданскоправни спорове и представянето на документи с невярно съдържание.

### IV. Предложение относно промени в Наказателния кодекс

Становището на Нотариалната камара е, че съществува необходимост от изменение на чл. 212, ал. 1 от Наказателния кодекс със следния текст: след думите „чуждо движимо имущест-

ство“ да продължи първи вариант: „Държи недвижима вещ или упражнява ограничено вещно право върху недвижима вещ“; втори вариант: „Държи недвижим имот или упражнява ограничено вещно право върху недвижим имот“.

Правото на собственост върху недвижим имот не може да се „открадне“, нито пък е възможно да се „пришие“ конститутивният ефект на един акт, създаден въз основа на документ с невярно съдържание или неистински, или преправен документ. В случай че обсъжданият текст от чл. 212 от НК „получи без правно основание чуждо недвижимо имущество“, се отнесе към материално правните норми, съдебната практика, регулираща последиците от използването най-общо казано неистински доказателства, ще се очертае противоречие, което в определени хипотези би „стабилизиращо“ действията на престъпника.

Според нас вместо термина „получи“ по отношение на недвижимите имоти трябва да се използва легалният термин „държи“, защото точно отразява отношението на едно лице към една недвижима вещ, която не е негова собственост изначално – чл. 68, ал. 2 от ЗС – „Държането е упражняване на фактическа власт върху вещ, която лицето не държи като своя“. Анимусът на лицето, извършило престъпление, ще е ирелевантен по отношение придобиване на вещта по давност – „Който придобие владението на движима вещ чрез престъпление, не може да придобие собствеността ѝ по давност“.

Предложеното в проекта кратко допълнение „или недвижимо имущество“ носи в себе си съдебен спор, защото няма законова дефиниция на понятието „недвижимо имущество“. Терминът „имущество“ се използва, когато се касае за движими вещи, поради факта, че ЗС не е подробно визирал кои вещи са движими, „всички други вещи, включително и енергията, са движими вещи“ – чл. 110, ал. 2 от ЗС. Движимите вещи на практика може да са телесните вещи, енергията, ценните книги и т.н., поради което е обичайно да се употребява обобщеният израз „движимо имущество“. Словосъчетанието „недвижимо имущество“ обаче е житейско, литературно и моето предложение е в текста да се използва с оглед приемствеността на гражданскоправната терминология, единността на

нормения комплекс, визиращ правото на собственост върху недвижими имоти (включително и посегателството върху него), терминът да бъде „недвижими вещи“ – чл. 110, ал. 1 ЗС „Недвижими вещи са: земята, растенията, сградите и другите постройки и въобще всичко, което по естествен начин или от действието на човека е прикрепено трайно към земята или към постройката“.

В предложения текст за промяна на НК като че ли снизходително са пропуснати ограничените вещни права – право на строеж, право на ползване, сервитути. По-голяма част от новото строителство се прехвърля като право на строеж, отделно правото на ползване в огромен брой сделки е запазено за родителите или е разпределено за паркоместата към сградата. Ограничените вещни права могат да се придобиват по давност, да се ипотекират, делба, съответно и да бъдат предмет на престъпно манипулиране.

Действително чл. 111, ал.1 от ЗС регламентира, че „Разпоредбите относно недвижимите вещи се прилагат и спрямо вещните права върху недвижимите имоти, ако законът не постановява друго“. Общата уредба на правото на собственост и ограничените вещни права обаче, а е във връзка с текстовете на самия ЗС. Като пример можем да посочим ЗКИР, който също е отграничил правото на собственост върху недвижими имоти и ограничените вещни права върху тях.

#### **V. Депозитна каса. Държавната защита на правото на собственост на пазара на недвижими имоти**

Характерна за страните особеност е, че за разлика от повечето европейски страни в България носители на право на собственост или вещни права са повече от 90%, в Западна Европа този процент е между 20 и 30, в САЩ около 5%. Изхождайки от идеята, че правото на собственост върху недвижими имоти в Европа е национална ценност, предложението ни е, да се ускори приемането на концептуална правна рамка за създаване на една Депозитна каса, по подобие на тази във Франция, и у нас. Идеята за създаване на Депозитна каса бе представена в Комисията за борба с корупцията на 15 февруари 2008 г. и бе радушно приета от г-н Бојко Великов – председател на Комисията

за борба с корупцията, г-жа Илонка Райчинова – зам.-министър на правосъдието, представители на Министерство на финансите, на финансовото разузнаване и на частния бизнес.

Накратко, Депозитната каса представлява 100% държавно учреждение, чиито шефове се назначават директно от парламента и през която минават парите по всички сделки с недвижими имоти. Основното значение на Депозитната каса е освен гарантиране на правото на собственост на недвижимите имоти (предотвратяване на ипотечен срив като този в САЩ) и официализиране на пазарната цена чрез въведеното право на изкупуване на общината и държавата. Чрез съответните инструменти Депозитната каса предотвратява възможността от изпиране на пари чрез сделки с недвижими имоти, осветлява произхода им и защитава интересите както на добросъвестните граждани, така и на обществото.

Предлагаме на вашето внимание вижданията ни за законодателни промени с оглед факта, че на нотариуса му е предоставена публична удостоверителна компетентност за защита интересите на държавата, едновременно с тези на страните по нотариалните производства.

Всяка една от предложените от нас промени може да се стори някому незначителна, каквито навици имаше при измененията на ГПК, с оглед въвеждането на изписване на пълното име и архивиране на оригиналните пълномощни. Позицията на Нотариалната камара е, че всяка нововъведена процедура има своето място в една система и пълен резултат може да се очаква, ако е налице един нормен комплекс за защита на правото на собственост. Ще си позволя да завърша доклада с една японска поговорка, която гласи приблизително следното: *Ако ковачът се разсее, огъне извоздея и го забие накриво в подковата на коня, след време тя ще се разхлаби, конят ще окуцее, войникът ще изостане, ще заине и битката ще бъде загубена.*

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА НОТАРИАЛНА  
КАМАРА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Димитър Танев

# ДЕКЛАРАЦИЯ

## ПРИЕТА НА НАЦИОНАЛНАТА КОНФЕРЕНЦИЯ „ИМОТНИ ИЗМАМИ – ПРОБЛЕМИ И ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ“

31 октомври 2008 г., София

Участниците във форума

– като съобразяват препоръките и констатациите, направени по време на националната конференция, организирана от Съюза на юристите в България и Министерство на правосъдието, под патронажа на президента на Република България, със съдействието на Министерство на вътрешните работи, Висшия съдебен съвет, Върховния касационен съд, Прокуратурата на Р България и Националната следствена служба, Висшия адвокатски съвет и Нотариалната камара на Р България, на тема **„Имотни измами – проблеми и противодействие“**:

– като отчитат сериозното увеличение на посегателствата срещу собствеността върху недвижими имоти и превръщането им в сериозен проблем за цялото общество за сигурността на местните и чуждестранните инвестиции;

– като отчитат значението на противодействието на този вид престъпност за върховенството на закона, развитието на гражданското общество, утвърждаването на правовата държава и на неприкосновеността на правото на собственост;

– като отчитат, че защитата на правото на собственост е основополагащ принцип и необходимост за постигане на европейските изисквания по проблемите на противодействието на този вид престъпност;

– като съзнават потребността от синхронизирането и модернизиранията на дейността на всички институции – държавни и граждански организации, имащи отношение към проблемите на превенцията, разкриването, разследването и наказването на този вид престъпност;

– като имат предвид нуждата от ефективна гражданскоправна защита на неприкосновеното право на собственост в съответствие със законите и изискванията за защита на правата на човека

### РЕШИХА:

1. Предлагат на Министерския съвет, Министерство на правосъдието и Министерство на вътрешните работи да инициират следните промени в НК:

В чл. 212 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 2 се заличава думата „физическо“.

2. Създава се нова ал. 6 със следното съдържание:

„(6) Предходните алинеи се прилагат съответно и когато предмет на документната измама са недвижими вещи или вещни права върху недвижими вещи.“

**II вариант** - В ал. 1 вместо „движима вещ“ да остане само „имущество“.

Промяната е необходима, за да се предвиди наказателна отговорност както за съставителя, така и за ползвателя на инкриминирания документ, когато предмет на измама са недвижими вещи или вещни права върху такива вещи.

3. Досегашната ал. 6 става ал. 7.

4. Досегашната ал. 7 става ал. 8, като се изменя и придобива следното съдържание:

„(8) (Предишна ал. 7 – ДВ, бр. 75 от 2006 г.) В случаите по ал. 1 и 2 съдът може да постанови конфискация до една втора от имуществото на виновния и да го лиши от правата по чл. 37, ал. 1, т. 6 и 7, а в случаите по ал. 3 – 6 постановява конфискация на цялото имущество или на не помалка част от една трета от имуществото на виновния и го лишава от правата по чл. 37, ал. 1, т. 6 и 7.“

Изменението е необходимо, за да се предвиди конфискация не само за престъпленията по ал. 1, но и за останалите алинеи от 2 до 6.

**В чл. 323 се правят следните изменения и допълнения:**

1. Създава се нова ал. 3 със следното съдържание:

„(3) Който самоволно, без основание, заеме недвижим имот, се наказва с лишаване от свобода до шест години и глоба до сто хиляди лева.“

2. Ал. 3 и 4 стават съответно ал. 4 и 5.

3. Ал. 5 става ал. 6, като накрая точката се заменя със запетая и се добавя изразът „а в случаите на ал. 3 наказанието е лишаване от свобода от две до десет години и глоба от петдесет до петстотин хиляди.“

Необходимо е да се направят и съответни изменения в Закона за собствеността.

**2.** Предлагат на Министерския съвет, Министерство на правосъдието и Министерство на вътрешните работи да създадат съвместна работна група с участието и на правни неправителствени организации за изготвяне на други спешни промени в НК в следния смисъл:

- да се предвидят като квалифицирани съставомерни деяния различните видове посягателства върху недвижимо имущество – снабдяване с документи за собственост чрез използване на неистински лични карти, пълномощни, завещания, предварителни договори, декларации и др., чрез обстоятелствени проверки, заземане на имоти без титул за собственост или друго вещно право или без облигационно основание.

**3.** Предлагат на Министерството на правосъдието съвместно с Нотариалната камара и неправителствени организации да анализират и инициират промени в гражданското законодателство с цел;

- ускоряване производството по граждански дела, по които има престъпен елемент по собствеността с недвижими имоти;

- ограничаване кръга на лицата, които могат да бъдат пълномощници по вещноправни сделки с недвижими имоти;

- регламентиране създаване на документ-извлечение от титулите за собственост, заместващ нотариалния акт, който да се представя в случаи извън вещноправните сделки;

- издаването и архивирането на официални документи, съотносими към разпоредителните сделки с недвижими имоти и др., а именно пълномощни, скици и удостоверения за наследници и др.;

- създаване на единен национален регистър за вписване и оттегляне на пълномощни с цел превенция на имотните измами;

- осъвременяване на правната уредба на обстоятелствените проверки;

- приемане на концептуална правна рамка за създаване на Депозитна каса, гарантираща достоверността на плащанията по сделки с недвижими имоти;

- осигуряване на контролиран и разрешителен достъп до регистрите на Службата по вписванията;

- промени в Закона за кадастъра и имотния регистър с оглед защита на правната сигурност.

**4.** Предлагат на Министерството на вътрешните работи, Министерството на правосъдието,

Министерството на регионалното развитие и благоустройството и Нотариалната камара да намерят общо решение за задължителен, контролиран и разрешителен дистанционен достъп на нотариусите до:

- масивите на Министерството на вътрешните работи на документите за самоличност, включително със задължение за извършване на съответната проверка с наказателна отговорност при злоупотреба;

- книгите и регистрите на Службата по вписванията;

- ЕСГРАОН.

**5.** Предлагат на Министерството на вътрешните работи, Прокуратурата на РБ и Националната следствена служба да разработят целеви програми за противодействие на престъпността, свързана с имотните измами.

**6.** Прокуратурата на РБ да повиши взискателността си по отношение на разследване и преследване на престъпността, свързана с недвижимите имоти и да използва правомощията си по чл. 537, ал. 3 от ГПК (чл. 431, ал.3 от ГПК –отм.) като предявява иски за отменяне на охранителни актове, в това число и на нотариални, когато са издадени в нарушение на закона.

Съдилищата да сигнализират за образуване на наказателните производства в случаите на констатиран подправени документи и лъжесвидетелство;

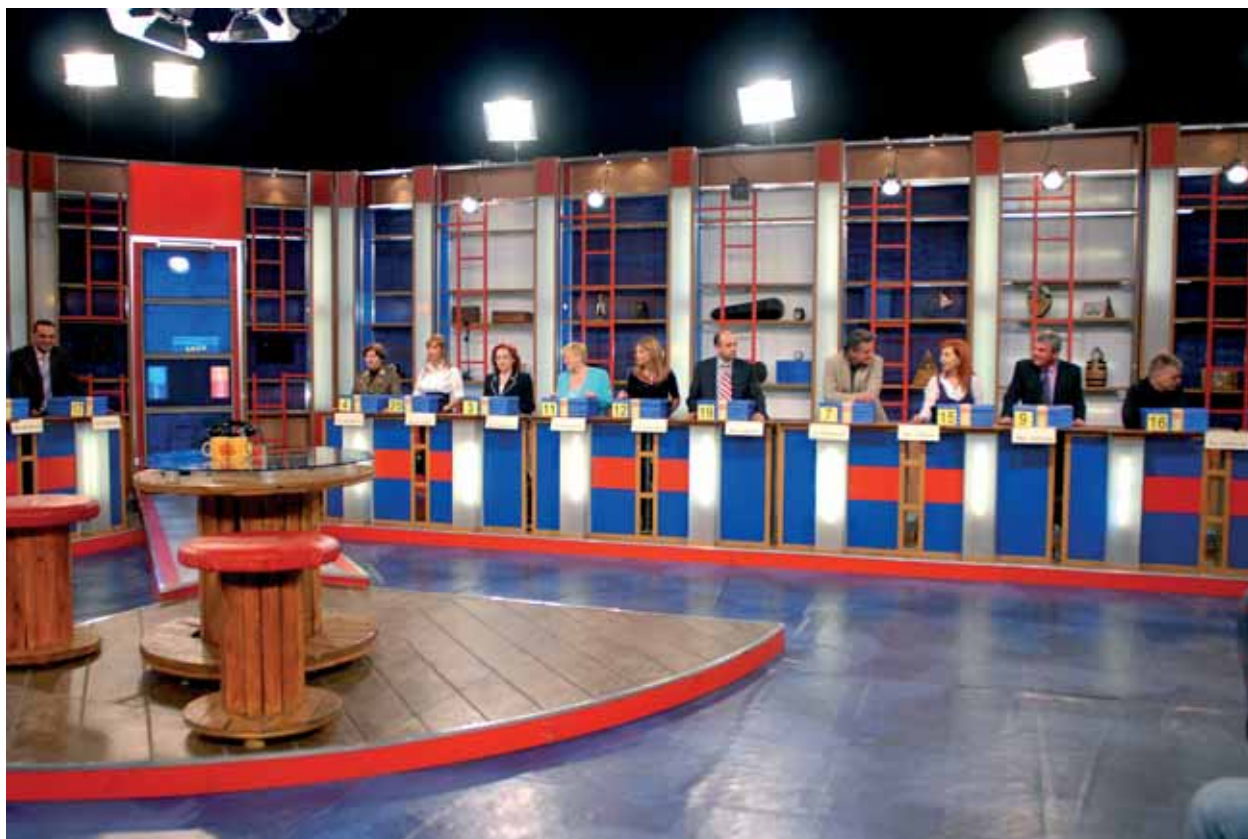
**7.** Висшият адвокатски съвет и Нотариалната камара да бъдат безкомпромисни по отношение на дисциплинарната отговорност на техни членове, петнащи името на професиите, замесвайки се в престъпленията против собствеността, като включително поискат законодателни промени.

**8.** Предлагат на Министерството на вътрешните работи, Върховна касационна прокуратура и Националната следствена служба да създадат организация и предвидят средства за осъществяване на дейност по обучение и квалификация на прокурорите, следователите и разследващите полицаи по престъпленията против собствеността и свързаната с тях гражданскоправна материя.

**9.** Правните неправителствени организации с участие на медиите, след изтичане на шест месеца, да анализират състоянието на проблемите, направените промени и извършеното от съответните държавни органи и организации по предложенията на конференцията, в рамките на нарочна среща.

СЪЮЗ НА ЮРИСТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

# ИМА СДЕЛКА!



Денят е 24 октомври 2008 г.

Часът е малко след 18 часа.

Мястото е студиото на Нова телевизия, от което се излъчва играта „Сделка или не“.

Участници и гости на предаването са нотариуси от цяла България, а на стола срещу водещия е не кой да е, а самият Камен Каменов – нотариусът, който в продължение на три години участваше в предаването, с цел да гарантира, със силата на закона, спазването на правилата на играта.

Каузата е благородна – играе се благотворително.

Денят е неслучайно избран – 24 октомври е Ден на българския нотариус, а само преди около четири часа е приключила тържествената сесия на Първия конгрес на българските нотариуси, посветен на 10-годишния юбилей от създаването на свободен български нотариат.

През изминалите 10 години български-





те нотариуси доказаха със своя професионализъм, че са на висотата на очакванията на държавата и обществото, бидейки стожери и гаранتي за опазването на правата и законните интереси на гражданите и стопанските субекти.

През изминалите 10 години българските нотариуси доказаха и друго – че са съпричастни към нуждите на хората в неравностойно положение. Всеки един нотариус поотделно участва в различни благотворителни инициативи, а цялата Нотариална камара, вече 10 години, подпомага благотворително Дома за деца и младежи с умствена изостаналост в село Крушари, област Добрич.

Участието на нотариусите в „Сделка или не“ отново доказва, че най-добрите сделки се сключват пред нотариуса или със съдействието на нотариуса.

„Има сделка“ – отсича нотариус Каменов и печели пет хиляди лева за децата от Дома в село Крушари, към които прибавя и лично дарение от хиляда лева!

*Диана Чакърова*



# Представяне на книгите

## „Нотариалното производство в светлината на новата съдебна практика“ на Весела Ивчева и „Нотариусът и правото“ на Камен Каменов



На 11.11.2008 г. в зала „Мати“ на НДК нотариусите Весела Ивчева и Камен Каменов, заедно с издателство „Сиела“, отбелязаха с тържествен купон излизането на пазара на книгите „Нотариалното производство в светлината на новата съдебна практика“ на Весела Ивчева и „Нотариусът и правото“ на Камен Каменов.

Десет години след старта на частната нотариална практика в България, на книжния пазар вече са факт двете издания, създадени от практики и вдъхновени от проблемите на практиката на действащите нотариуси през тези години.

Успехът на всяка една от книгите са дължи на идеята на авторите да представят проблемите на практиката по нотариалните производства от различни страни – „Нотариалното производство в светлината на новата съдебна практика“ на Ивчева – с богатството на систематизираната в нея съдебна практика, безспорен коректив на дейността на нотариуса, а „Нотариусът и правото“ на Каменов – с разнообразните казуси и практически разработки на въпроси и теми от вещното, облигационното и търговското право, пречупени през призмата на практиката на автора.

Темите и начинът на представяне на проблемите в двете издания се допълват в своята полезност за действащите нотариуси и в духа на класическите юридически издания на Омарбалиев и Бехар, третиращи нотариалните производства, представят актуални и интересни проблеми на нотариалната дейността по много конкретен и фокусиран върху практиката начин.



В елегантната обстановка на зала „Мати“ гостите приветстваха изпълнителния директор на Сиела софт едн паблишинг – Веселин Тодоров – и двамата автори, а произведенията представи Красимир Димитров, преподавател по нотариално право и член на КЗЛД.

Представянето на книгите лично уважиха Миглена Тачева – министър на правосъдието, Сабрие Сапунджиева – зам.-министър на правосъдието, Светлин Михайлов – председател на СГС, Стефан Кюркчиев – зам.-председател на СРС, Васил Гоцев – член на КС и бивш министър на правосъдието, съдии от ВКС и ВАС, членове на инспектората към МП, съдии по вписванията, Ружа Иванова, проф. д.ю.н. Цанка Цанкова, Валентина Попова и други изтъкнати юристи – преподаватели по право, банкери, журналисти и, разбира се, много нотариуси, които засвидетелстваха уважението си към труда на авторите и приятелските си чувства към своите колеги – Ивчева и Каменов.

*Милена Цаковска  
отговорен редактор*



## Покана за свикване на редовно Общо събрание на Нотариалната камара 24–25.01.2009 г., зала 7 на НДК

Съветът на нотариусите на Нотариалната камара на основание чл. 55, ал. 2 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност свиква редовно Общо събрание, което ще се проведе на 24–25 януари 2009 г. от 10:00 ч. в зала 7 на Националния дворец на културата. Регистрацията започва в 8.45 ч.

Дневен ред на събранието:

1. Отчет на Съвета на нотариусите, Контролния съвет и Дисциплинарната комисия за периода януари – декември 2008 г.;
2. Обсъждане на предложение за размера на застрахователната сума по чл. 30 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност;
3. Обсъждане и определяне размера на задължителните встъпителни, годишни и допълнителни вноски на нотариусите;
4. Обсъждане и приемане на бюджета на Нотариалната камара за 2009 г.;
5. Вземане на решение за създаване на единен програмен продукт за водене на служебния архив на нотариуса на електронен носител;
6. Разни.

Поканата за свикване на събранието е обнародвана в Държавен вестник, бр. 94 от 31.10.2008 г.

Напомняме на всички нотариуси, на които предстои подновяване на застраховка за времето на своята професионална дейност, че в 7-дневен срок от сключване на застрахователната полица, са длъжни да представят в Нотариалната камара копие от нея (чл. 30, ал. 2 от ЗННД).

Сведенията за извършените нотариални действия по ЗННД трябва да се представят за всяко тримесечие в Нотариалната камара до 5-то число на месеца, следващ отчетния период.

# Вашият най-добър помощник!



ЕЛЕКТРОНЕН  
СЛУЖЕБЕН  
АРХИВ ЗА  
НОТАРИУСИТЕ

Всеки потребител на Нота Регистър (версия 2008) има възможност  
да закупи книгата с **30%** отстъпка!



## НОТАРИАЛНОТО ПРОИЗВОДСТВО

В СВЕТЛИНАТА  
НА НОВАТА СЪДЕБНА ПРАКТИКА

# ЕВРОПЕЙСКА И СВЕТОВНА ПРАКТИКА

## Депозитна каса

На 24 септември в Париж се проведе среща с ръководството на Депозитната каса. На срещата Натали Жили, директор „Стратегия и клиенти“, представи подробно как функционира Депозитната и консигнационна каса и каква е нейната роля. След това бяха представени съществуващата система за борба с прането на пари във Франция и процедурите на ДКК, управлението и функционирането на сметките на представители на юридическите професии, ролята на държавната хазна като орган, контролиращ Депозитната каса, системата за борба с измамите в ДКК и накрая как функционира теле@акт. Г-жа Натали Жили обеща пълно съдействие, ако в България се направят постъпки за създаване на такава институция.

Депозитната и консигнационна каса (ДКК) е държавна финансова институция, контролирана от законодателната власт. Тя разполага с нови стратегически насоки, одобрени от държавната власт. ДКК е дългогодишен държавен инвеститор, който има четири приоритета, за да отговори на спешните нужди на страната: жилището и града, университетите, малките и средните предприятия, околната среда и развитието.

ДКК е институция, която допринася за сигурността и прозрачността на френската правна система и предотвратява конфликти на интереси. Тя гарантира възстановяване на средствата във всеки един момент и съзнателно боравене с тези средства, за да се удовлетвори интересът на всички страни.

ДКК работи съвместно с Министерството на правосъдието и популяризира френската правна система и нейните специфични инструменти (автентичен акт, съдебно решение, консигнация...).

### Партньорството Депозитна каса – Нотариат

Партньорството се основава на обща инвестиционна програма по силата на четиригодишна конвенция и е насочено към 5 главни цели:

- Принос за модернизирането на държавата и икономиката;

- Осигуряване на приемственост и качество на публичния сектор на правосъдието;
- Възможност за встъпване в професията „нотариус“ и нейното модернизиране;
- Популяризиране на континенталното право и на автентичния акт;
- Изтъкване на нотариата и неговите действия на територията на страната.

### Борба с прането на пари

Системата за борба с прането на пари във Франция функционира съгласно законово регламентирана структурирана основа: международни правни норми, определение за престъплението пране на пари, роля и отговорност на участниците, споделени водещи принципи (задължение за бдителност и деклариране), поле на приложение на системата, увеличаване на броя участници, за които важат задълженията за борбата срещу прането на пари.

Депозитната и консигнационна каса има важен принос в системата за борба с прането на пари. Тя следи за спазване на задълженията от страна на банките и осигурява активна подкрепа при действията на нотариусите.

Цели на политиката на Депозитната каса за борба с измамите:

- Защита на персонала, вещите и операции-те, извършвани от Депозитната каса;
- Сигурност на средствата, поверени на Депозитната каса;
- Защита на Депозитната каса от използване с цел измама или злоупотреба на нейното име и репутация.

ДКК има своя политика за сигурност. Достъпът до помещенията за обработка или съхранение на големи активи се контролира. Архивите са централизирани в подсигурените помещения на Депозитната каса, които са защитени от рискове от пожар, наводнение и др.

Във връзка с политиката за сигурност на информационните системи експерти правят тестове за пробив в системата, а операциите се

проследяват.

През юни 2007 г. е създаден отдел за борба с измамите, чиято основна мисия е да следи за ефикасността на системата за борба с измамите (предотвратяване, откриване, реакция), а освен това следи и преценява рисковете от измами.

### **Сигурност на банковите операции**

- Възприемане на най-добрите практики по отношение на сигурността (например предотвратяване на фалшификация);
- Сигурност при онлайн банкирането (ефикасно предотвратяване на фишинг и фарминг);
- Системно обработване на рекламации от клиенти (източник на откриване на измамите);
- Постоянен контрол на качеството и сигурността на нашите външни доставчици на услуги;
- Строги процедури за приемане на операциите (например да няма операции, възникнали след обаждане по телефона);
- Запознаване с банковите измами.

Управлението на депозитите от общ интерес е мисията на Главната дирекция за публични финанси (ГДПФ), която е създадена с постановление от 3 април 2008 г. след сливането на Главната данъчна дирекция и Главната дирекция за публично счетоводство. ГДПФ, заедно с Главната дирекция на хазната и икономическата политика, създава и следи прилагането на правилата и процедурите, отнасящи се до държавния дълг, извършването на операциите от държавната администрация на

хазната, както и спестяване в полза на държавата и кореспондентите на хазната.

Управление на депозитите от общ интерес е мисията на ГДПФ, която има две основни точки:

- Депозитите от средства в хазната (35.000 безсрочни влогове, 8 млрд. счетоводни салда, 15 млрд. вложения)
- Роля на контролен орган на Депозитната каса (52.000 безсрочни сметки, 31 млрд. счетоводни салда).

### **Партньорството**

#### **Депозитна каса – Държавна хазна**

Ролята на представител на Депозитната и консигнационна каса е една от историческите дейности на Държавната хазна. И наистина, тази мисия е била поверена на висшия държавен банков служител с две кралски наредби от 1816 г.:

„Генералният директор на ДКК е упълномощен да бъде посредник на главните данъчни чиновници (главен ковчезник), за да се направят плащанията по приходите и разходите, засягащи Депозитната и консигнационна каса.“ [чл.27 от наредба от 22 май 1816 г.]

Полюето на прилагане на дейността на контролен орган и съответните ангажименти на ДКК и на ГДПФ са уредени със спогодба. Спогодбата за партньорство бе подновена на 15 юни 2006 г. Тя е подписана от генералните директори на ДКК и на Държавната хазна и определя партньорство за срок от 5 години.

*Лилия Герджикова*

**Напомняме, че годишната вноска на нотариусите към Нотариалната камара е в размер на 600 лева, платима както следва:**

- за първо тримесечие – до 15 април 2008 г. – 150 лв.;
- за второ тримесечие – до 15 юли 2008 г. – 150 лв.;
- за трето тримесечие – до 15 октомври 2008 г. – 150 лв.;
- за четвърто тримесечие – до 30 ноември 2008 г. – 150 лв.

## Относно придобиването на недвижими имоти чрез групов строеж

Проф. д-р Георги Боянов

Групов строеж имаме тогава, когато един поземлен имот или една сграда се застроява, надстроява или пристроява от две или повече лица, притежаващи вещни права върху недвижимия имот – право на собственост, право на строеж, надстрояване, пристрояване. Правната форма, в която се осъществява този вид застрояване, е договорът за групов строеж (ДГС), който бе уреден в чл. 192 от ЗТСУ (отм.). ДГС бе предвиден и в гл. 12 на ЗУТ. Съгласно чл. 188, ал. 1 от ЗУТ „Групов строеж могат да извършват две или повече лица в съсобствен урегулиран поземлен имот или по силата на отстъпено право на строеж, на надстрояване или пристрояване на заварената сграда. Договорът за групов строеж трябва да бъде нотариално заверен“. С изменението на ЗУТ (ДВ бр.65/2003) чл. 188, който уреждаше груповия строеж, бе отменен.

При това положение възниква въпросът дали днес може да се придобива право на собственост върху недвижим имот чрез ДГС. Такъв въпрос има основание поради обстоятелството, че в съвременната вещноправна доктрина, в законодателството и съдебната практика се възприема принципа за ограничително изброяване (*numerus clausus*) на вещните права и на способите за тяхното придобиване. Така съгласно чл. 55 от ЗС „вещни права върху чужда вещ, доколкото са предвидени в законите, могат да се придобиват или учредяват с правна сделка, по давност или по други начини, определени в закона“. Но при ДГС не се касае за учредяване на вещни права върху чужда вещ. При него, както бе посочено, участниците в груповия строеж са или собстве-

ници на поземления имот, или на тях е отстъпено право на строеж, на надстрояване или пристрояване. Застрояването на имота в тези случаи е израз на правомощията на носителите на вещни права върху него. Доколкото те се осъществяват чрез правна сделка (ДГС), този придобивен способ е допустим. Това е така и поради свободата на договаряне, прогласена в чл. 9 от ЗЗД. Тъй като ДГС няма пряко вещно действие, той е приложим като правна форма за този вид застрояване на урегулиран поземлен имот. Поради това че ДГС няма вещно действие, той може да бъде сключен в облекчена писмена форма – достатъчно е да бъде нотариално заверен.

При липса на действаща правна уредба характерните черти на ДГС могат да се извлекат чрез отменената разпоредба на чл. 188 от ЗУТ. Предмет на ДГС е застрояване на урегулиран поземлен имот, съответно за надстрояване или пристрояване на съществуваща сграда. Страни (участници в ДГС) могат да бъдат както физически, така и юридически лица. Те обаче трябва да притежават вещни права върху недвижимия имот, който ще се застроява, пристроява или надстроява – ПС, право на строеж, на надстрояване или пристрояване. Страните участват в груповия строеж с пари, труд или материали, съответни на действителната стойност на обекта, който ще придобият в индивидуална собственост. С ДГС участниците предварително уточняват разпределението на застроените обекти и се задължават след построяване на сградата да извършват окончателно доброволна делба съобразно с разпределението на обектите по договора.

Въз основа на тези характерни черти ДГС се определя като „договор, по силата на който две или повече лица, притежаващи право да строят

върху определен имот, се задължават съвместно да изградят обособени недвижими имоти, определени по вид, брой и стойност с договора и разпределени между участниците в него, като всеки участва в строежа с пари и (или) материали и труд, съответстващи на стойността на обекта, който придобиват, а след приключване на строежа участниците се задължават да извършат доброволна делба съобразно с разпределението на имотите по договора<sup>1</sup>.

Посочените характерни черти на ДГС дават възможност той да се съпостави и разграничи от други сходни правни институти. Твърде много са общите черти между ЖСК и ДГС. И ЖСК е организационна форма за застрояване на парцели с различни обекти. Целта също е да се придобие в индивидуална собственост обособен обект от член-кооператора. И в ЖСК членовете имат задължение да направят вноски в пари, материали, а няма пречка да участват и с труд. Различията обаче са съществени. Преди всичко трябва да се посочи, че ДГС е договорно обединяване на две или повече лица, но той не е правен субект, не е юридическо лице. Друго е при ЖСК. Тя е корпоративно устроено юридическо лице, вписано в съответния регистър на съда. Освен това, след построяване на сградата, ЖСК като юридическо лице става собственик и прехвърля в нотариална форма собствеността на отделните обекти на член-кооператорите. При ДГС участниците с извършване на строежа стават съсобственици и ликвидират тази съсобственост с делба. По-нататък, видно е, че участниците в ДГС могат да бъдат само лица, които имат вещно право върху недвижимия имот, който ще се застроява, докато при ЖСК това не е необходимо. ЖСК може да се учреди без да има отделен парцел или терен за застрояване.

ДГС се отличава и от гражданското дружество, уредено в чл. 357 от ЗЗД. Съгласно този текст „с договора за дружество две или повече лица се съгласяват да обединят своята дейност за постигане на една обща цел“. За постигане на общата цел съдружниците могат да уговорят

вноски в пари или други вещи. Всичко, което е придобито за дружеството, е обща собственост на съдружниците. Решенията се вземат със съгласието на всички съдружници. Тези съществени признаци на договора за дружеството са налице и при договора за групов строеж. Същевременно обаче между тях има важни различия. Те се свеждат до следното: ДГС е формален договор, а за дружеството по ЗЗД не се предвижда специална форма на договор. Участниците в договора за дружество не е необходимо да се носители на вещни права, за да го сключат. Участници в ДГС могат да бъдат и недееспособни физически лица, докато в гражданското дружество те трябва да бъдат дееспособни. Смъртта или поставянето под запрещение са обстоятелства за прекратяване на договора за дружество, а при ДГС наследниците могат да наследят правата и задълженията на починал участник. Посочените характеристики и ограничения дават основание да се заключи, че ДГС е отделен и самостоятелен вид договор. ДГС като юридически факт поражда разнородни правни последици – облигационни, вещни, управителни и др., и те са с различна отраслова принадлежност. Поради това той може да се квалифицира като един смесен договор, към който съответно ще се приложат и правилата за други сходни договори.

Като юридически факт ДГС поражда правни последици в две насоки – между участниците в него и между тях и трети лица. Например поражда се договорни отношения във връзка с извършване на строежа със строителната организация, договори за заем и покупка на строителни материали и др. Тук ще се разгледа само вътрешното действие на ДГС, действието му между участниците, а то се изразява в субективните права и задължения, които поражда за тях. Посочи се, че те са от разнороден характер – вещни, облигационни, управителни, с имуществен или с неимуществен характер.

Целта на ДГС е да се придобие собственост върху обекти, изградени с общи средства. Ето защо едно от основните задължения на всеки участник е да апортира за постигане на общата цел пари, труд или материали.

Едно от задълженията е за парична вноски. Това е задължение за всеки участник в ДГС.

<sup>1</sup>Павлова, М. Договорът за групов строеж. С., 1982, с. 18.

Размерът на вноската трябва да съответства на стойността на обекта, който ще се придобие. Размерът на първоначалната вноски се определя с договора според проектосметната документация на сградата. Ако участникът иска да внесе материали или да участва с труд, те трябва да се приспадат от размера на паричната вноски. Меродавна е действителната стойност на обекта, който се придобива, към момента на завършване на сградата. Затова, ако стойността на извършения обект е по-голяма от предвидената в договора, участникът е длъжен да направи допълнителни вноски, да плати окончателната парична вноски.

Друго задължение може да бъде за внос на материали. То се уговаря със сключването на договора. Такова задължение могат да поемат всички участници или само някои от тях. Предмет на задължението са движими вещи, които могат да се използват като материали за строежа – цимент, тухли, пясък, дограма, дървен материал, желязо и т.н. Те преминават в собственост на всички участници и участникът е длъжен да предаде и владението върху тях, за да може да се вложат в строежа. Апортирането на тези вещи има за последица възникването на обща неделима съсобственост между участниците в ДГС. Ще се касае до оценката на материалите, тя трябва да се извърши по действителната им пазарна стойност.

Участникът в ДГС може да поеме задължение и за участие с труд. Извършването на строителните работи може да бъде възложено изцяло на специализирана строителна организация. В такъв случай обикновено не се налага участие на бъдещите собственици. Но дори в такава хипотеза, ако е предвидено в ДГС със съгласието на изпълнителя, те могат да участват. Например в подготвителните работи, като разчистване на терена преди и след строежа, извършване на някои операции при пренасянето на материали и пр. Може да бъде уговорено с ДГС, че строителството ще се осъществи по стопански начин, т.е. с труда на участниците в договора, като само някои строителни работи се възложат на строителна организация. Като се има предвид, че строителството изисква значителна специализация и специална квалификация, трябва да се

приеме, че най-често полагането на труд от участниците в ДГС има характер на помощна дейност. Само в редки случаи, когато някои от тях има съответна квалификация, може да участва в извършването на специални строителни работи – заваряване, изработване на дограма, шпакловане, прекарване на ел. инсталации и др.

ДГС поражда задължение за участниците да направят вноски в пари или материали, които се внасят, за да се употребят за извършване на строежа, за постигане на общата цел. И понеже ДГС не е юридическо лице, внесените вещи ще принадлежат общо на участниците. Съответно приложение ще намерят сходните правила на договора за дружество по ЗЗД. Съгласно чл. 258, ал. 2 от ЗЗД внесените пари, замествими вещи и вещи, които се унищожават чрез употреба, са обща собственост на съдружниците. Това важи и за ДГС – внесените пари и материали стават обща собственост на участниците. Това е особена бездялова съсобственост, различна от съсобствеността по ЗС. При общата собственост по ДГС, за разлика от тази по ЗС, участникът не може да се разпорежда със своя дял, а делът зависи от вноската. Освен това управлението на собствеността по ЗС се осъществява от мнозинство, притежаващо „повече от половината“ от общата вещ (чл. 32), а при ДГС то се осъществява от всички участници. Налице е разлика и по отношение на прекратяването на собствеността. По ЗС тя винаги може да бъде прекратена, докато при ДГС делба може да се извърши едва след завършване на строежа и то съобразно с разпределението на обектите с ДГС.

Целта на ДГС е да се придобие в изключителна собственост самостоятелен обект в застроения имот. Правото на собственост обаче не се придобива пряко по силата на ДГС. Необходимо е строежът да е завършен и след това да се разпределят обектите съобразно договора чрез доброволна делба, тъй като ДГС няма пряко вещно-правно действие.

С построяване на сградата ДГС е изпълнил своята функция, целта е постигната и той трябва да бъде прекратен чрез делба. Но завършването на строежа по реда на ДГС поражда и вещно-правни последици, свързани с придобиване право на собственост върху изградените обекти.

Застрояването от вещноправна гледна точка представлява трайно прикрепване на движими вещи към съществуващ недвижим имот в резултат на човешка дейност<sup>2</sup>. При ДГС участниците са собственици на парцела, респективно носители на право на строеж, надстрояване, пристрояване и затова те придобиват в съсобственост построения, надстроения, пристроения обект. Но на какво основание?

ДГС няма вещно действие. Придобиването не би могло да настъпи чрез приращение по чл. 92 от ЗС, ако застрояването е извършено по договор и с материали на строителна организация. Ако пък строителството е извършено с материали на участниците в ДГС, близо сме до преработването на чл. 94 от ЗС. Основателно в литературата се отбелязва, че при застрояване по реда на ДГС няма преработване или присъединяване. Отбелязва се още, че при ДГС участниците имат интерес да се позоват на чл. 92 от ЗС като способ за придобиване от тях на целия, вече застроен недвижим имот<sup>3</sup>. Но ефектът на приращението настъпва само ако не е уговорено друго. Чл. 92 от ЗС дава възможност на лице, което не е собственик на земята, да построи и да придобие построеното, ако му е учредено право на строеж, надстрояване, пристрояване. Чл. 92 от ЗС решава проблем, когато има колизия на права. При ДГС участниците имат вещни права – те или са съсобственици на парцела, или имат право на строеж, надстрояване, пристрояване. Неговото осъществяване представлява израз на правомощията на носителите на вещни права. И понеже тези права са съпритежание на участниците в ДГС, върху построения обект възниква съсобственост. В тези случаи чл. 92 ЗС би могъл да се приложи само ако построеното е извън обема на вещните права на участниците.

Щом възникне съсобственост върху построения по реда на ДГС обект, поставя се въпросът за дяловете на съсобствениците. По правило те трябва да съответстват на уговореното. Но в процеса на строителството дяловете могат да бъдат променени напр. поради различния иму-

ществен принос на всеки от участниците в ДГС. Тези проблеми изискват участниците в ДГС да извършат доброволна делба на сградата и си разпределят жилищата и другите обекти съобразно договора.

С договора за доброволна делба се ликвидира съсобствеността и всеки от участниците в ДГС придобива в изключителна собственост определения му обект въз основа на делбата. Договорът за делба подлежи на вписване. С извършване на делбата ДГС се прекратява – той е постигнал своята цел и възниква етажна собственост.

Налице е един особен способ за придобиване чрез правна сделка на право на собственост върху недвижим имот. Препоръчително е в бъдещо изменение на ЗУТ отново да бъде уреден ДГС във връзка със застрояването на поземлени имоти.

*Проф. д-р Георги Боянов*

<sup>2</sup> Павлова, М. Цит. съч., с. 103.

<sup>3</sup> Павлова, М. Цит. съч., с. 104.

# ПРАВЕН СВЯТ

STOP **КАДЪВ**

„Monblan“  
замени  
бухалките

Феноменът  
„Обама“

Страдам, но  
съм доволен,  
че страдам

ТАТЯНА ДОНЧЕВА:

Лицето на партията е  
по-ценно от единството ѝ



5.00 лв.

ДЕКЕМВРИ 2008

www.legalworld.bg

www.legalworld.bg

## ПРАВЕН СВЯТ

Начините на плащане:

1. Чек (с изключение на чек за 1000 лева) - месечно с разсрочен и платежен  
Първа инвестиционна банка, София 1000, „Сп. Каравелов“ 10  
ПИБ IBAN: BG053 FINV 8150 1200 NOBF TX BIC: FINVBS33  
Асоциация за хармонизация на правото

2. Банков превод  
София 1403, к.к. 151  
за Теодора Руменова Чакърова

3. Експресна сметка

www.legalworld.bg/abonament

Може да се абонира директно чрез банката взрима,  
регистрирана за плащане през „BPay“

София 1000, бул. А. Каравелов 25А, ет. 6

4. Плащане с кредитна карта

■ 12 месеца (11 броя) - 49 лв. с ДДС

■ 6 месеца (6 броя) - 25 лв. с ДДС

За отпуски и експресни:

■ 12 месеца (11 броя) - 29 лв. с ДДС

■ 6 месеца (6 броя) - 15 лв. с ДДС

## Талон за абонамент

Име и фамилия/форма.....

Ул./ж.к..... №.....

Бл..... Фк..... ап.....

к.код..... град/село.....

телефон..... факс..... e-mail.....

Датум за фактура (получаваме, ако изплатим фактура)

Форма.....

Адрес.....

Ид. №..... ДДС №.....

МОЛ.....