

## ДОГОВОР ЛИ Е НОТАРИАЛНИЯТ АКТ?

Юристите често наричат нотариалния акт “договор” – “договор, материализиран в нотариален акт”, “окончателен договор за покупко-продажба”, “договор по чл. 18 от ЗЗД<sup>1</sup> Адвокатите дават съвети как се разваля договор за дарение или покупко-продажба. Съдиите прогласяват “нищожност на договор за прехвърляне на недвижим имот”. Теоретиците дискутират по въпроса дали при нищожен договор е нищожно и нотариалното удостоверяване или при нищожно нотариално удостоверяване е нищожен и договорът. Студентите си разменят лекции, в които пише, че договорът е двустранна сделка и че отношението между понятията “сделка” и “договор” е като между род и вид.

Според мен, нотариалният акт въобще не е договор. Той е продукт на нотариалното производство, описано в 54-та глава на ГПК.

Да видим първо какво казва ЗЗД за договора.

Чл. 9 от ЗЗД: “Страните могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не противоречи на повелителните норми на закона и на добрите нрави.”

Първи въпрос – страните ли определят съдържанието на нот. акт? (отг. - не, вж чл. 580 от ГПК<sup>2</sup>)

Втори въпрос – страните ли отговарят, ако съдържанието на нот. акт не е вярно? (отг. - не, вж чл. 311 от НК<sup>3</sup>)

Трети въпрос – може ли въобще да се говори за договор с вярно или невярно съдържание? (отг. – не може, вж. видове документи – диспозитивни и удостоверителни; договорът е диспозитивен, нот. акт – удостоверителен; само удостоверителните могат да бъдат с вярно или невярно съдържание)

За какъв договор говорим тогава?

---

<sup>1</sup> **ЗЗД, чл. 18:** Договорите за прехвърляне на собственост или за учредяване на други вещни права върху недвижими имоти трябва да бъдат извършени с нотариален акт.

<sup>2</sup> **ГПК, чл. 580:** Нотариалният акт съдържа: [следват шест точки]

<sup>3</sup> **НК, чл. 311.** (1) Длъжностно лице, което в кръга на службата си състави официален документ, в който удостовери неверни обстоятелства или изявления, с цел да бъде използван този документ като доказателство за тия обстоятелства или изявления, се наказва с лишаване от свобода до пет години, като съдът може да постанови и лишаване от право по чл. 37, ал. 1, точка б.

Договор ще е, ако две страни се разберат за продажба на стока или извършване на услуга. Сядат, договарят условията помежду си и подписват договора. Евентуално могат да заверят подписите си при нотариус – за по-сигурно.

Но ако се разберат за продажба на имот, двете страни отиват при нотариус и пред него казват какво искат (правят волеизявление). Нотариусът отговаря, добре, но трябва да ми представите такива и такива документи, за се уверя, че продавачът е собственик и че са изпълнени особените изисквания на закона, защото ако се окаже, че не са, нося имуществена и наказателна отговорност.

Договорът е обещание за извършване на някакви действия (продажба на стока, извършване на услуги). С акта на подписването му не се извършва нито продажбата, нито услугата.

Нот. акт е не е обещание за прехвърляне на собствеността. Със самия акт на подписването му прехвърлянето на собствеността става факт. Следва вписване, но това не е проблем, откакто ВКС излезе с ТР №7/2012 на ВКС от 25 април 2013 г.<sup>4</sup>

Неслучайно чл. 18 от ЗЗД гласи: “Договорите за прехвърляне на собственост или за учредяване на други вещни права върху недвижими имоти трябва да бъдат **извършени** с нотариален акт.”

Какво означава да се “извърши” договорът за прехвърляне на собствеността? Да се изпълни, разбира се, да се осъществи продажбата. Същият смисъл има популярният израз “да се изповяда сделката”.

Нотариалният акт е официален удостоверителен документ, титул за собственост.

Затова при имотни спорове, първият въпрос трябва да бъде – валиден ли е този титул за собственост?

Ако е издаден в нарушение на закона, не е валиден, естествено.

Примери за нарушение на закона (от нашия случай): непълен комплект документи, неподписани “документи” за собственост на праводателя, които при това не са и вписани в Службата по вписванията, а на всичко отгоре не са и последните (актуалните) документи, с които праводателят се легитимира като собственик, нотариални актове за покупко-продажба, пълни с грешки, някои – технически, други – класически пример за лъжливо документиране по см. на ППВС 3/82, и др.

---

<sup>4</sup> ТР №7/2012 на ВКС от 25 април 2013 г., т. 6: “Недопустимо е да се отказва вписване на акт за сделка с недвижим имот по съображения, че е [в] нарушение на закона

Следващият въпрос – изрядни ли са действията на нотариуса?

Ако е допуснал грешки и пропуски, не са изрядни, естествено.

Примери за грешки и пропуски в действията на нотариуса (от нашия случай): не е изискал пълен комплект документи, не е забелязал липсата на подписи върху представените “документи” за собственост на праводателя, не е вписал в Службата по вписванията невписаните документи за собственост на праводателя, доколкото изобщо могат да се нарекат документи, не е разбрал, че праводателят се легитимира с вписани нотариални актове на свое име, и др.

Това е достатъчно, за да се обяви невалидност на издадения от нотариуса титул за собственост.

За мен, като гражданин, няма значение какъв термин ще използват съдиите: нищожност, унищожаемост, отмяна и т.н.

Мнението ми не означава, че напълно изключвам ЗЗД от имотните спорове. Напротив, ЗЗД има своето място, но само след като се докаже, че нотариусът е провел нотариалното производство по правилата на 54-та глава от ГПК и не е имал никаква възможност да установи, че документите, които служат като доказателство за изпълнение изискванията на закона, са неизрядни.

Пример за нещо, което нотариусът няма как да установи по време на нотариалното производство, е фалшифициран подпис. Или пък фалшиво у-ние за наследници, в което не са изброени всички наследници.

Но да приеме “документи” без никакъв подпис, както е станало в нашия случай, и от тях да се “увери”, че майка ми е собственик на над 50 дка арендувани ниви, това не е по ЗЗД. И по ГПК не е. Направо е по НК.

Не знам защо нотариусът е постъпил толкова некомпетентно в нашия случай. Иначе е опитен, видът му – авторитетен, кантората му – просторна и обзаведена с вкус. Може би не го е направил нарочно, просто е бързал или е бил разсеян.

Автор: Ренета Стоянова, дъщеря на пострадала от имотна измама, която нотариусът е можел да предотврати  
гр. Варна  
24.05.2016