

# Какво трябва да знаете при изповядване на имотна сделка

Публикувана: 17 Декември, 2015 09:07  
0 КОМЕНТАРА | ВИДЯНА 4888



Стилиан Тютюнджиев

В последно време нотариусите получиха доста права и им се вмениха също така доста задължения относно извършването на сделки с недвижими имоти. Това повиши правната сигурност и сведе до нищожен минимум измамите с недвижими имоти. Но основните проблеми останаха – бързината на вписване в някой райони, което лишава страните да направят актуална справка за имота към деня на вписването. Втория проблем е манипулирането и изготвянето на неистински документи за собственост и удостоверения за наследници.

Най-съществени са правата и задълженията на нотариуса при извършването на сделки с недвижими имоти и удостоверяване правото на собственост с нотариален акт – издаването на констативни нотариални актове. За да се избегнат евентуални измами или бъдещи спорове относно извършената сделка или относно самия имот, нотариуса следва да спазва редица свои задължения.

## Действащи са няколко на брой електронни регистри

до които нотариусът има законен достъп и задължение да използва тяхната информация. Такива са:

- \* **електронният имотен регистър** за вписани обстоятелства относно недвижими имоти;
- \* **Националната база данни население**, даваща достъп до личните картони на всички граждани;
- \* **Националният регистър за документи за самоличност**, където се правят справки дали представения документ за самоличност е истински и валиден.

Тези регистри се ползват единствено за служебни цели и единствено при образувано нотариално производство с оглед сигурността на оборота и опазване на интересите на страните. Освен това по закон нотариусът има право на свободен достъп в административните и служебните служби. Той може да прави справки по дела и преписки, може да изисква копия, преписки, сведения с предимство, които права не винаги се спазват от институциите. Некомпетентността на бюрокрация в България е доста разпространена. Не винаги нотариусът намира разбиране и съдействие.

На първо място

### **цялото производство е писмено с оглед доказуемостта на извършените действия**

и направените изявления. Началото на производството започва с писмена молба от молителя, към която се прилагат всички документи удостоверяващи легитимацията на праводателя и изпълнението на особените изисквания на закона.

При извършването на сделка с недвижим имот

### **нотариусът е длъжен да се убеди, че праводателят е собственик**

Трябва да изиска и да прецени представените му документи за собственост, а когато не са достатъчни, да даде указания за набавянето на документи. Всички документи следва да

бъдат представени в оригинал с оглед изследване на тяхната автентичност и истинност.

При преценка на собствеността на праводателя, извършваме на първо място справка в електронния имотен регистър към Службата по вписванията.

### **Следи се за последващи прехвърлителни сделки, евентуални учредени тежести върху имота**

(възбрани, ипотеките и др.), както и за други обстоятелства, накърняващи условията за разпореждане с имота. Ако такива се установят, сделка не може да бъде извършена, докато тези обстоятелства са налице.

Препоръчително е, ако е представен нотариален акт с дата отпреди 1998 г., същият да бъде проверен и сверен с екземплярите вписани в Службата по вписванията. Електронният имотен регистър, като отдалечен и свободен достъп, администрира от Службата за вписвания, извършени след 1998 г. На разпечатките от електронния регистър излиза грешно 1992 г., а същевременно справката обхваща периода след 1998 г. като

### **за периода 1992 г.-1998 г. и преди 1992 г. справки се правят само в Агенция по вписванията**

и не попадат в обхвата на свободния и отдалечен достъп. Ето защо няма как да излезе по електронна справка акт, който е извършен преди тази дата. Следва по-старите документи за собственост да бъдат проверени на място в Службата по вписванията. От една страна се прави проверка дали самите актове съществуват, дали са вписани под същия номер, както и дали съдържанието им съответства на вписаното такова. Това се налага с оглед възможността тези актове да бъдат подправени изцяло или отчасти. В практиката си съм попадал неведнъж на фалшиви нотариални актове, в които е било подправено името на собственика на имота или например е представен акт с определено съдържание, идентично с вписаното такова, но е бил подменен номера на вписването.

Друг важен момент относно проверката на собствеността върху имота е

### **да се изследва семейното положение на праводателя**

с оглед евентуално наличие на семейна имуществена общност, при условията на СК. В тези случаи като прехвърлител следва да участва и съпругът на праводателя, лично или чрез свой пълномощник.

### **Специфична особеност при сделките**

е че ако предметът на сделката е семейно жилище, то съгласието и участието на съпруга-не собственик е задължително. Това е така, защото недвижим имот, който е семейна имуществена общност принадлежи и на двамата съпрузи. Усложнения могат да възникнат при наличието на няколко последователни брака на праводателя при режима на различни закони. Тук нотариусът следва да установи кога е възникнала семейната общност, как и дали е евентуално прекратена, за да може да конституира страните в производството. Но при всички случаи съгласието и участието на двамата съпрузи е задължително.

Личното участие на страните в сделките с недвижими имоти е задължително и то единствено в нотариалната кантора. Разпореждане с недвижим имот може да се извърши и с упълномощен от страната представител, но тук отново

### **законът изисква специална форма на упълномощаване**

с оглед зачестилите случаи на измами с пълномощни. Действащ е Регистър „Единство” на Нотариалната камара, където всеки нотариус би могъл и е длъжен да провери истинността на представеното му пълномощно, както и дали не е било евентуално оттеглено. Самото пълномощно също трябва да отговаря на специални изисквания за форма, за което също сме длъжни да следим. На първо място следва да има изрична и недвусмислена воля за

упълномощаване и то за конкретна сделка с дадения имот. Освен това недвижимия имот трябва да бъде индивидуализиран по всички свои признаци – номер, адрес, площ, съсед, за да се избегнат спекулации. Пълномощното се заверява освен на подпис и на съдържание, т.е. удостоверява се съдържанието на пълномощното, че е било именно такова, каквото е подписано.

**Към пълномощното упълномощителят подписва и заверява нотариално и две декларации**

Едната е за неговото гражданство и семейно положение, а другата е за липса на непогасени подлежащи, на принудително изпълнение, задължения за данъци, мита и задължителни осигурителни вноски. Декларациите важат за календарна година и не могат да се използват за следващата година, трябва да се заверяват нови такива. Пълномощното за разпореждане с недвижим имот се регистрира, заедно със съдържанието му незабавно от нотариуса, който го е заверил в електронната система „Единство”, където се прави справка относно истинността и валидността на пълномощното.

**Нотариусът лично трябва да прочете нотариалния акт гласно**

в присъствието на участващите в нотариалното производство. Подписите на нотариалния акт се полагат в негово присъствие.