



- [Абонамент](#)
 - [Последните статии като RSS](#)
 - [Академия кулинарен историк](#)
 - [Анализ](#)
 - [Андрешко](#)
 - [архитектеее](#)
 - [Баба Цонка](#)
 - [Видео](#)
 - [Гинес за Великден](#)
 - [Данъци](#)
 - [Данъци 2012](#)
 - [Дедо Скръц](#)
 - [Еврофондове](#)
 - [ЕкоФест Парк "Кулата"](#)
 - [Етно пикник](#)
 - [Закони](#)
 - [Избори](#)
 - [Измами](#)
 - [Икономика](#)
 - [ИМОТИ](#)
 - [История](#)
 - [Клуб Експерт](#)
 - [КОНФЛИКТИ](#)
 - [Копривщица](#)
 - [Копривщица 2015](#)
 - [Кулинарен историк](#)
 - [ЛЮБОПИТНО](#)
 - [Народна кухня](#)
 - [Научни публикации](#)
 - [НОВИ КНИГИ](#)
 - [Новини](#)
 - [Отворени очи](#)
 - [ПЪТЕВОДИТЕЛ](#)
 - [Разследване](#)
 - [Реституция](#)
 - [Сабантуй](#)
 - [Сексът и светът](#)
 - [Събития](#)
 - [Събития](#)
 - [Съвети](#)
 - [Той Чиновника](#)
 - [Туризм](#)
 - [Хлебна къща "Кулинарен историк" Копривщица](#)
 - [Последните коментари като RSS](#)
 - [Следвайте ни в twitter](#)
 - [Свържете се с нас във Facebook](#)
- / Понеделник, Юни 19, 2017



СПИСАНИЕ ЗА ХОРАТА, ИМОТИТЕ И ПРОБЛЕМИТЕ

СОБСТВЕНИК



- [Начало](#)
- [ИМОТИ](#)
 - [Съвети](#)
 - [Анализ](#)
 - [Реституция](#)
 - [КОНФЛИКТИ](#)
 - [архитектеее](#)
 - [Той Чиновника](#)
 - [Разследване](#)
 - [Данъци](#)
- [Закони](#)
 - [Андрешко](#)
- [Новини](#)
 - [Туризм](#)
 - [ПЪТЕВОДИТЕЛ](#)
- [Измами](#)
- [Събития](#)
- [Избори](#)
- [Клуб Експерт](#)
- [Еврофондове](#)
- [Данъци 2012](#)
- [Икономика](#)
- [Етно пикник](#)
- [Научни публикации](#)
- [Кулинарен историк](#)
- [Гинес за Великден](#)
- [ЕкоФест Парк "Кулата"](#)
- [Академия кулинарен историк](#)
- [Сабантуй](#)
- [Копривщица 2015](#)
- [Дедо Скръц](#)
- [Хлебна къща "Кулинарен историк" Копривщица](#)

- [За нас](#)
- [Контакти](#)
- [За реклама](#)
- [Форум](#)
- [Научни публикации](#)
- [Members](#)
- [Activity](#)

Констативен нотариален акт по документи



Основното при констативните нотариални актове е, че във формата на нотариален акт се удостоверява (констатира) съществуването на правото на собственост или други вещни права, без да се прехвърлят, променят или погасяват такива.

Широко разпространени са два вида констативни актове:

1. Така наречените **“констативни актове по документи”**, регламентирани в **чл. 587, ал. 1 ГПК**; и
2. констативни актове за признаване на права, придобити на **основание давностно владение - чл. 587, ал. 2 ГПК**.

I. Общото при удостоверяването им е че производството е едностранно, започва по писмена молба на страната. Издаденият акт не се ползва със сила на пресъдено нещо, правният интерес е предпоставка за извършването му.

II. Разликата:

1. При първия вид констативни актове - правото съществува в партримониума на молителя, преди искането му до нотариуса за констатирането на това.
2. При давността - признаването на молителя за собственик и издаването на нотариалния акт е моментът, от който лицето придобива собствеността върху имота на първично основание, независимо че придобивната давност може да е изтекла много преди обстоятелствената проверка. Приема се, че самото изявление до нотариуса или възражението, извършено във всякъщ исков процес, е елемент от фактическия състав на придобивната давност. Тук възниква въпросът - може ли кредитор - трето лице, чиито права се увреждат от бездействието на владелеца да направи възражение за придобивна давност за негова сметка? В съдебната практика има положителен отговор на този въпрос (Р-24-76-I-ГО).

III. Епизодично се дискутира въпросът следва ли нотариусът да се произнася с мотивирано постановление при издаване на констативен нотариален акт за признаване правото на собственост въз основа на надлежни писмени доказателства?

Основание за този въпрос дава тълкуването на изречение право от ал. 3 на чл. 587 ГПК **“Въз основа на доказателствата по ал.1 и 2 нотариусът се произнася с мотивирано постановление.”**

Преобладаващото мнение е, че постановлението се издава само когато няма достатъчно доказателства за установяване на правото на собственост или друго вещно право и се извършва обстоятелствена проверка. Тоест, когато молителят не разполага с достатъчни писмени доказателства и следва да се съберат и гласни - свидетелски показания, които са основание за признаване правото на собственост по давностно владение чрез обстоятелствена проверка (разбира се, при осъществен фактически състав на придобивната давност). Тук нотариусът действа като съдия и признава правото на собственост с мотивирано постановление, като обсъжда всички приети доказателства - гласни и писмени. Текстът се отнася за кумулативно наличие на писмени и гласни доказателства, въз основа на които се произнася нотариусът. **Друг аргумент** в подкрепа на горното е Наредба № 32 за служебните архиви на нотариусите и нотариалните кантори, издадена на основание чл. 28, ал. 1 ат Закона за нотариусите и нотариалната дейност. Макар и подзаконов акт, в нея е отразена правната традиция.

В нотариалните дела, образувани за извършване на нотариален акт, се

съхраняват следните документи: молба за извършване на акта, екземпляр от подписания акт, декларации на страните във връзка с особените изисквания на закона и документи, доказващи представителната власт на страните.

В нотариалните дела за извършване на обстоятелствена проверка се съхраняват: екземпляр от молбата - декларация, протоколът за разпит на свидетелите, постановлението по чл. 483, ал. 3 ГПК (отм.) и екземпляр от подписания акт. Общото за всички дела е, че към тях се прилагат всички молби и декларации, както и счетоводните документи за внесени такси.

Съгласно чл. 10, ал. 5 от цитираната наредба **“постановленията по обстоятелствени проверки се палят сто години, като при изтичане на срока подлежат на предаване за постоянно съхранение в държавния архив”**. Логиката е, **че се съхраняват постановленията, издадени по извършени обстоятелствени проверки**. Друг вид постановления или редът за тяхното съхранение не е предвиден в Наредбата за служебните архиви на нотариусите.

Обратното становище е, че нотариусът следва да се произнесе с мотивирано постановление и при удостоверяване на правото на собственост с надлежни писмени доказателства. То се основава на **чл. 434 ГПК (отм.), като за охранителните производства се прилагат освен общите правила на кодекса, съответно още и чл. 186-190 ГПК**, визиращи постановяване на решението по исковото производство: “към решението съдът излага и мотиви, въз основа на които то е постановено”. В този случай нотариусът прави мотивиран правен извод защо признава въз основа на представените писмени документи молителя за собственик или за носител на ограничено вещно право. Мотивирането внася яснота относно придобивното основание, преценка на доказателства, правния извод на нотариуса.

За разлика от отменения, новият ГПК, в сила от 01.03.2008 г., прави общо препращане съответно към всички правила на исковото производство и **изрично посочва само изключенията - чл. 540 ГПК**. Текстът изключва от приложението на общото препращане към правилата на исковото производство, визиращи постановяването на решението. **Оттук следва, че няма изискване при констативните актове по чл. 587, ал. 1 нотариусът да се произнеса с мотивирано постановление, защото е изключено приложението по препращане на чл. 236, ал. 2 ГПК**.

Ако направим сравнение между проверката на собствеността, която нотариусът задължително извършва съгласно чл. 586, ал. 1 ГПК при прехвърлителните сделки и тази при констативните нотариални актове по документи, не откривам никаква разлика. Ако прехвърлителят се легитимира като собственик с документи, доказващи правото му по правоприемство, при наследяване, при извършен апорт в търговско дружество или други усложнени фактически състави, на практика нотариусът **също извършва правен извод, дали прехвърлителят е собственик**, но този извод не е материализиран в постановление или в констативен нотариален акт, а се съдържа в удостоверително изявление на нотариуса.

Няма пречка този извод да се съдържа и в самия нотариален акт - например: “признавам молителя на основание чл. 587, ал. 1 ГПК във връзка с чл. 92 ЗС за собственик върху...”, който акт на практика съдържа ясно и недвусмислено мотивите на нотариуса за признаване правото на молителя и приложимия закон.

С тези разсъждения не омаловажаваме значението на констативния нотариален акт - напротив, считаме, че неговото приложение расте - с оглед доказателствената му сила, при създаване и поддържане на кадастъра и имотния регистър и при защита на вещните права. Наследници, които не са се снабдили с нотариален акт, изпитват значително затруднение при извършване на справки в Агенцията по вписванията - няма открита имотна партида, имотът много често е преживял различни трансформации и преобразувания и не е с еднаква обозначеност като граници, квадратура или идентификатор. Възможността за възникване на грешки, за правни спорове, а понякога и за измами е значителна

при липсата на вписан констативен нотариален акт.

На практика възникват случаи, в които молителят желае да се снабди с акт по давностно владение за правото му на собственост върху идеална част от имота. Обикновено това е трансформиране на държането за друг сънаследник във владение за себе си, като за останалата част притежава документи, установяващи правото му. При тази хипотеза и при други подобни не виждаме пречка **в един и същ нотариален акт**, при направено искане от молителя, нотариусът да го признае за собственик **на основание давностно владение** за съответната идеална част **и да констатира, че същият е станал собственик** на друга идеална част от същия имот по наследство. Това следва да се отрази в постановлението и в нотариалния акт . **Защото ако се издадат два акта и двата нотариални акта са констативни, и двата се вписват по един и същи начин.** С издаването на общия акт се внася улеснение, сигурност и яснота за придобивните основания, които имат специфични правни последици. Щом правото на собственост е придобито валидно на едно основание, то не може да бъде придобито по давностно владение (Р-2266-81-І-ГО).

Елена ЕЛЕНКОВА, нотариус

<http://www.trudipravo.bg>

Няма подобни публикации

Сподели:   

Кратък URL: <http://www.sobstvenik.com/?p=1057>



Създадено от [admin](#) на Ное. 25 2010. Част от [Новини, ПЪТЕВОДИТЕЛ](#). Може да се абонирате за коментарите към тази статия чрез [RSS 2.0](#). Може да пропуснете до края и да оставите коментар. Пинг в момента не е позволен.

Оставете коментар



Име (задължително)

Имейл (няма да бъде публикуван) (задължително)

Уебсайт

- Известяване за последващи коментари по e-mail.
- Известяване за нови публикации по електронна поща.

[Фирмено разузнаване онлайн!](#)

<p>Оферти с отстъпка до 50%</p>  <p><u>Девин</u> 55 лв. на човек <u>ВИЖ</u></p>
 <p><u>Равда</u> 42 лв. на човек</p>

Последни статии

- [ПРАВИЛНИК ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ, БЛАГОУСТРОЯВАНЕ И ОПАЗВАНЕ НА НАЦИОНАЛНИЯ АРХИТЕКТУРНО-ИСТОРИЧЕСКИ РЕЗЕРВАТ КОПРИВЩИЦА](#)
- [И пак ще засвирят гайдарите в Копривщица](#)
- [Какво е това спържа ?](#)
- [Кученцето и детското краче](#)
- [Български храни и традиционни продукти гостуват в Париж](#)
- [ТРЕТИ Балкански рекорд за „Най-голямата лютеница, направена в една тава“ в София](#)
- [Четвърто гайдарско надсвирване „Златна Българска Гайда“ в София, Южен парк, 3 и 4 септември](#)
- [Нов закон за кредитите от 02.08.2016 г.](#)
- [СЕМЕЕН КАЛЕНДАР 2016 ГОДИНА](#)
- [Суджуци, кулинарни спомени и вино в буркан в Копривщица](#)

Важни връзки

- [Facebook Sobstvenik](#)
- [Google+](#)
- [Хостинг от ICN.BG](#)

Търсене в архива

Търсене в архива

- Избор на месец - ▾

Бюлетин

Name

E-mail

Фото галерия



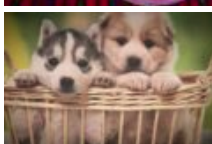
- [ПРАВИЛНИК ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ, БЛАГОУСТРОЯВАНЕ И ОПАЗВАНЕ НА НАЦИОНАЛНИЯ АРХИТЕКТУРНО-ИСТОРИЧЕСКИ РЕЗЕРВАТ КОПРИВЩИЦА](#)



- [И пак ще засвирят гайдарите в Копривщица](#)



- [Какво е това спържа ?](#)



- [Кученцето и детското краче](#)



- [ТРЕТИ Балкански рекорд за „Най-голямата лютеница, направена в една тава“ в София](#)



- [Четвърто гайдарско надсвирване „Златна Българска Гайда“ в София, Южен парк, 3 и 4 септември](#)

[Фирмено разузнаване онлайн!](#)

- [ИМОТИ](#)
- [Закони](#)
- [Новини](#)
- [Измами](#)
- [Събития](#)
- [Избори](#)
- [Клуб Експерт](#)
- [Еврофондове](#)

- [Данъци 2012](#)
- [Икономика](#)
- [Етно пикник](#)
- [Научни публикации](#)
- [Кулинарен историк](#)
- [Гинес за Великден](#)
- [ЕкоФест Парк "Кулата"](#)
- [Академия кулинарен историк](#)
- [Сабантуй](#)
- [Копривщица 2015](#)
- [Дедо Скръц](#)
- [Хлебна къща "Кулинарен историк" Копривщица](#)

- [За нас](#)
- [Контакти](#)
- [За реклама](#)
- [Форум](#)
- [Научни публикации](#)
- [Members](#)
- [Activity](#)
- [RSS](#)

[Вход](#) | Designed by [Gabfire themes](#)