

Нотариалният акт узаконява правото на собственост

Притежаването на такъв документ служи за предотвратяването на злоупотреби

Рени Цанова

адвокат

Какви действия трябва да предприемем, когато сме собственици на недвижим имот, но нямаме документ за това? Кой е компетентен да издаде нотариален акт? Какви доказателства трябва да имаме? Законът дава възможност на всяко лице, което притежава недвижим имот, но няма документ за това, да се снабди с такъв. Правото на собственост се установява с писмени доказателства. Но те не са нотариален акт, издаден на негово име. Най-характерни случаи за издаване на такива нотариални актове са тези, при които молителят е станал собственик на имота по пътя на правоприемството или наследяването по закон. Тогава нотариалният акт е на името на наследодателя. Наследникът от своя страна, вече придобил наследството, може да иска да се разпорежи с определен имот от него. За целта му е нужен нотариален акт, който да удостоверява правото му на собственост върху въпросния имот. Именно в този случай той може да се възползва от предвидената възможност в закона да поиска издаването на нотариален акт на негово име. Писмените доказателства, които трябва да бъдат представени пред нотариуса в уверение на това, че лицето е собственик, са: документи за правото на собственост на наследодателя върху имота, удостоверение за наследници, от което да е видно, че молителят е законен наследник, удостоверение за смърт, скица на имота.

Коментар от Ренета Стоянова, дъщеря на пострадала от имотна измама. Майка ми се е снабдила с нотариални актове на свое име, които удостоверяват правото ѝ на поземлена собственост в Плевенско – над 50 дка ниви (нот. акт от 1999) и около 3 дка гора (нот. акт 2006). За съставянето им е представила писмени доказателства – документи на името на наследодателя си. Актовете ѝ са вписани в СВ-Плевен. През 2013 г. в кантората на нотариус Иванов №007 са били съставени два нот. акта за покупко-продажба на всички земи на майка ми, без да бъдат представени нот. ѝ актове, а отново с документите за собственост на наследодателя ѝ. Следователно никакви продажби на имотите ѝ не са извършени. Прокуратурата вече близо три години не може да го разбере – 24.05.2016 г., http://softisbg.com/dannies_blog/

Статията продължава със завещания и КНА по обстоятелствена проверка:

При наследяване по завещание принципът е същият. То настъпва след смъртта на завещателя. И двата вида завещание - нотариално и собственоръчно, имат еднаква доказателствена сила за издаването на нотариален акт. Нужните документи са акт, който удостоверява правото на собственост на завещателя, препис от завещанието, удостоверение за наследници и удостоверение за смърт. В чл. 14 от Закона за наследствата (ЗН) е предвидена защита за определени наследници по закон - низходящи, родители и съпруг. Те придобиват полагащата им се запазена част от наследството, независимо каква е последната воля на завещателя. Дадена им е правна възможност по съдебен ред да намалят размера на завещателните разпореждания, ако с тях се накърнява запазената им част. Следователно, макар и да има издаден нотариален акт за определен имот, завещан на лице извън кръга на посочените по-горе, той не може да накърни правата на наследниците със запазена част. Последните в рамките на пет години от откриване на наследството могат да искат намаляване на завещателните разпореждания и да се противопоставят на нотариалния акт. Друг начин за снабдяване с нотариален акт от собственик, който не разполага с писмени доказателства за правото си, или те не са достатъчни, е така наречената обстоятелствена проверка. Кога можем да поискаме такава? Собствениците на недвижими имоти, които не притежават документи за тях, могат да докажат правата си, ако за това са налице изискванията на закона. На първо място трябва да се установи придобивна давност върху този имот. Тя обхваща времето, през което молителят трябва да е владял имота. Този период може да бъде 10 или 5 години, когато владелецът е добросъвестен. Производството по установяване на придобивната давност (обстоятелствена проверка) започва с писмена молба-декларация чрез общината до нотариуса по местонахождение на имота. В нея се описва подробно къде точно се намира той, неговите граници и площ, посочват се свидетелите. В общината се проверява на чие име е записан имотът и откога, както и това, че той не е държавен. Въз основа на тази декларация се образува и насрочва нотариално дело. Свидетелите трябва да се явят, а молителят може да изпрати свой пълномощник. В подкрепа на своята претенция за признаване правото на собственост върху недвижим имот молителят може да се позове на всички възможни доказателства - гласни или писмени. При обстоятелствената проверка основни са свидетелските показания. Разпитват се най-малко трима души. Техните показания трябва да се отнасят до факта на владението, както и до това дали молителят владее имота като свой. Едновременно с това трябва да се докаже, че владението е непрекъснато, постоянно, спокойно и никой не спори за него. Нотариусът трябва да се увери, че свидетелите знаят имота, местонахождението му, границите, площта и др., дали молителят го е обработвал, застроявал ли го е, живее ли в него. Така установеното владение трябва да е продължило в определения от закона срок от 5 или 10 години, в

зависимост от това на каква придобивна давност се позовава молителят-собственик. Писмените доказателства във връзка с обстоятелствените проверки са в допълнение на гласните. Такива са удостоверения за наследници, договор за продажба на наследствени права, удостоверение за отказ от наследство, споразумение за разпределяне на наследствен имот и др. Въз основа на събраните доказателства нотариусът се произнася с постановление за признаване или непризнаване правото на собственост върху имота. Във втория случай молителят може да обжалва постановлението в 7-дневен срок пред съответния окръжен съд. От гореизложеното става ясно, че съставянето на нотариален акт е от особено значение за собственика на недвижим имот, който няма документ за правото си. Той ще се легитимира като такъв и ще може пълноценно да участва в гражданския оборот. Притежаването на познания в тази област във всички случаи би имало значение като предотвратяване на злоупотреби и други форми на недобросъвестност.

Източник: в. "Стандарт", 2001 г.

<http://paper.standartnews.com/archive/2001/03/09/society/story3.htm>