

ЗА ОТГОВОРНОСТТА НА НОТАРИУСА

В интернет е пълно с дела за продажба на чужд имот, за съставени констативни нотариални актове зад гърба на легитимния собственик, за сбъркани идеални части от съсобствен имот и тем подобни. Повечето – по вина на нотариуса. Понякога – и на кадастралната или друга служба.

Къде ли е гледал нотариусът в такива случаи? Какво ли е проверявал? Съдиите не питат. Страните са оставени да спорят помежду си, дори за чуждите грешки. По 10 и повече години. Редовно се случва някой да почине, без да дочака края на делото.

В това време виновниците необезпокоявано продължават да работят и най-вероятно допускат още грешки.

Не става дума за дребни фактически грешки. Те се поправят с акт за поправка без никакъв съд. Преди две-три години, например, съвсем случайно открихме грешка в нотариалния акт на едно наше жилище. По-точно, откри я адвокатът на кандидат-купувача. Малка грешка – нотариусът беше сбъркал посоката на изложението. Отидохме при нотариуса, при когото бяхме изповядали сделката преди 12 години. Той ни обясни, че грешката не е допусната от него, а от помощника му, но тъй като нотариалният акт е подписан от самия него, пое цялата отговорност и ни оказа пълно съдействие. Заедно ходихме да вземем продавача, състави се акт за поправка и грешката беше своевременно отстранена. Хепи енд, както се казва.

Но съм чувала за случаи, когато нотариусът отказва да поеме отговорност за собствената си грешка. В такива случаи гражданите са принудени да заплащат на друг нотариус за поправяне грешката на колегата им.

Струва ми се, че понякога нотариусите действат като Чарли Чаплин и хлапето от архивния ням филм. Хлапето чупи прозорците, баща му слага нови стъкла, за което му благодарят и заплащат.

Единият нотариус греша, другият поправя.

Така ми изглежда и положението с многобройните дела за имотни спорове. Уж който ходи на нотариус, не ходи на съд, а на практика се оказва друго – нотариусите постоянно генерират работа на съда. Съдиите на свой ред също си генерират работа взаимно, а после се оплакват, че били претоварени.

Едната инстанция каже едно, другата – обратното, третата върне делото и хайде пак отначало.

Генерирането на работа от едни съдии за други “осигурява пълна защита на правата на гражданите”, твърдят съдиите от ВКС в Тълкователно решение №7/2012 на ВКС от 25 април 2013 г. В това ТР се казва, че съдиите по вписванията са длъжни да вписват нотариалните актове за сделки, дори да забележат, че са в нарушение на закона и ще доведат до материален спор. Това се налагало, за да можели заинтересованите страни да се съдят на воля. “Именно в рамките на спорното съдебно производство – пише в т. 6 на ТР 7/2012, – могат в пълна степен да бъдат осигурени правата на всички засегнати от вписания акт лица. **Недопустимо е да се отказва вписване на акт за сделка с недвижим имот по съображения, че е [в] нарушение на закона**”

Да му мислят гражданите, чиито права са “осигурени в пълна степен” чрез водене на дела по 10 години за спор, който е можел да бъде предотвратен. Все едно медицината да отрече превенцията на болестите, защото правата на гражданите могат да се осигурят в пълна степен, само като се разболеят и легнат в болница.

Малко преди това ТР, с което съдиите от ВКС показаха голяма грижа за правата на гражданите, ВКС беше публикувал и друго тълкувателно решение – ТР №3/2012 от 29 ноември 2012. С него пък забрани отмяната на нотариален акт за сделка по гражданско-правен път. По-рано можеше по чл. 537, ал. 2 от ГПК¹. Сега вече не може. Понеже не всички са разбрали за ТР №3/2012, съдилищата продължават да разглеждат искове за отмяна на нот. актове за сделки по чл. 537, ал. 2 от ГПК и да постановяват, че не може, защото съгл. ТР на ВКС №3/2012 само констативни нот. актове се отменят по този член. С две думи – пак излишно натоварване на съда.

Според мен, и двете ТР на ВКС са незаконосъобразни. Едното обезсмисля юридическата квалификация на съдиите по вписванията – без проверка и среднисти могат да вписват. А при другото съдиите от ВКС са смесили КНА по чл. 587, ал. 1 (с писмени доказателства) с КНА по чл. 587, ал. 2 от ГПК (по свидетелски показания). По-точно, изобщо не са съобразили, че има и КНА по чл. 587, ал. 1.

Както и да е, и двете ТР на ВКС са факт – и №3/2012 от 29 ноември 2012, и №7/2012 от 25 април 2013 г.

Тези две ТР на ВКС привидно дават на нотариусите пълна свобода, липса на контрол и приятно чувство за безнаказаност. Привидно, защото в такива условия

¹ ГПК, чл. 537, ал. 2: Когато актът по ал. 1 засяга правата на трети лица, породеният от това спор, ако е за гражданско право, се разрешава по исков ред. Искът се предявява срещу лицата, които се ползват от акта. При уважаване на иска издаденият акт се отменя или изменя.

нотариусите лесно могат да бъдат оплетени в мрежите на престъпни групи. Контролът върху тяхната работа е изключително важен, а на практика нямат никакъв контрол, особено след ТР №7/2012 на ВКС. Твърденията, че били имали вътрешен и външен контрол от Нотариалната камара и от Министерството на правосъдието, са силно преувеличени – твърдя го от личен опит (вж кореспонденцията ми с НК и МП, публикувана в блога на майка ми http://softisbg.com/dannies_blog/).

На гражданите като нас, лишени от правото да искат отмяна на нотариален акт за сделка по чл. 537, ал.2 от ГПК чрез гражданско дело, не им остава нищо друго, освен да се обърнат към прокуратурата с молба за отмяна по чл. 537, ал. 3². Така и направихме. След около година и половина чакане, най-сетне получихме отговор, че прокурорът действително може да предяви иск по чл. 537, ал. 3 от ГПК, “т.е. това е една правна възможност, но не и задължение, а още по-малко – действие при условия на обвързана компетентност по искане на граждани.”³ С други думи, прокурорът може и да може, но не е длъжен, а още по-малко – по искане на гражданин.

По принцип прокурорът наистина решава сам, по вътрешно убеждение, а не по искане на този или онзи гражданин. Но ако искането е мотивирано, прокурорът все пак би трябвало да отговори, и то също мотивирано. Досега обаче единственият мотивиран отговор, който сме получили от прокурор по въпроса, гласи: “нотариалните актове [*два нот. акта с невярно съдържание на един нотариус от Плевен, бел. моя, Р.С.*] са истински и отразяват действителната воля на издателя”⁴

Няма нищо лошо в това, че прокурорът не е обвързан от исканията на гражданите. Те обикновено са правно неграмотни. Прокурорът е компетентен и независим, действията му се ръководят единствено от закона. По същия начин и нотариусът не е обвързан от волята на страните в нотариалното производство. Той също е компетентен и независим, а действията му се подчиняват единствено на закона. Именно затова му дължим уважение – защото е Гарант на правната сигурност в гражданския оборот.

² **ГПК, чл. 537, ал. 3:** Прокурорът може да предяви иск за отменяне на издадения акт, когато е постановен в нарушение на закона. Искът се насочва срещу лицата, които се ползват от акта.

³ **Постановление** на апел. пр. Д. Лещаков от В. Търново, 14.04.2016 г.

⁴ **Постановление** на районен пр. И. Маркович от Плевен, 13.01.2015 г. Прокурорът е допуснал две грешки: нот. акт задължително трябва да е истински, ако ще се обсъжда дали съдържанието му е вярно или невярно; и нот. акт отразява волята на страните, а не на издателя. По-нататък отговорът продължава така: “и самия издател са именно лицата, които са ги подписали” – пак грешка, издателят е само един – нотариусът. Този прокурор вече подаде отвод.

За съжаление, ако Гарантът допусне грешка, по правило плащат гражданите.

Затова хората биват съветвани да не ходят на нотариус без адвокат. Аз лично винаги съм ходила с адвокат. Не че постоянно вися в нотариалните кантори, но все пак имам опит от няколко сделки – и като купувач, и като продавач. Истината е, че през цялото време човек трябва да е нащрек, не знае откъде може да му дойде – дали от отсрещната страна, или от службите, които издават документите за сделката, или от самия “гарант на правната сигурност в гражданския оборот”. Повишеното внимание е необходимо, без дори да допускаме злонамереност от която и да е страна, най-малко от страна на нотариуса. Но все пак и той е човек, като всички нас. Случва се неволно да сгреша, да не доогледа нещо – не е един документ, не са и два. Много са.

Веднъж например щяхме да изповядваме сделка. Ние бяхме купувачите. Всичко уж беше готово, а се оказа, че един от приложените документи липсва. Нотариусът го беше описал в акта, а документът още не беше издаден. На въпроса, защо го е описал, като не е издаден, нотариусът отговори, питайте продавачите. Без да се смути ни най-малко! Продавачите се стреснаха, че трябва да връщат капарото в двоен размер и се разтичаха да ни угаждат – водиха ни ресторант, оправдаваха се, че не били виновни, от службата не спазили срока и т.н. Определихме друг ден за изповядване на сделката и работата се оправи. Случаят не е нищо особено, но е показателен за това, как нотариусът прехвърля собствената си отговорност на страните и се измъква – ни лук ял, ни лук мирисал.

По принцип, гражданите не са длъжни да ангажират адвокат за изповядване на нотариална сделка. Законът не ги задължава и няма как да ги задължи. Това е все едно да ги задължат да ходят на лекар с лекар, на преводач с преводач и т.н. Хората търсят нотариуса заради професионализма му. Доверяват му се. Гражданите обикновено са правно неграмотни, така че няма никаква логика нотариусът да разчита, че те са проверили всички документи – или техният адвокат – и са съставили перфектен проекто-нотариален акт, а за него остава само да го прочете на глас и да го подпише, без нищо да проверява. Чела съм обаче абсурдни съдебни решения, в които се казва, че купувачите трябвало било да проверят дали продавачът е собственик. Тяхно било задължението. А чл. 586, ал. 1 от ГПК⁵ за кого се отнася? За кучето на нотариуса ли?

⁵ **ГПК, Чл. 586, ал. 1:** При издаването на нотариален акт, с който се прехвърля право на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижим имот, нотариусът проверява дали праводателят е собственик на имота и дали са налице особените изисквания за извършване на сделката.

Но дори гражданите да проверят в съответната служба по вписванията, какво ще разберат? В нашия случай, например, са щели да разберат, че майка ми е собственик по нотариален акт – и при двете сделки. Отиват след това при нотариус 007 – спокойни. Изслушват новосъставения нотариален акт. Всичко изглежда точно – майка ми им продава собствената си земя. Не забелязват, че към делото е приложен друг документ за собственост, а не нотариалния акт, а ако случайно забележат, нотариусът ще ги успокои, че това е решение на ПК, то е по-стабилно доказателство, защото КНА може да падне в съда, но решението – никога, пък и едното е титул за собственост⁶, и другото. Ако случайно забележат липсата на подписите на комисията, издала уж стабилното решението, ще научат, че това е така, защото съставът на комисията вече е друг⁷.

Твърденията, че “и едното е титул, и другото” и че “няма подписи, защото съставът е бил друг” са смехотворни, но за съжаление съм сигурна, че в съда ще ги приемат съвсем сериозно и дори ще добавят още *смешки*, както вече направи прокуратурата в хода на проточилото се близо три години досъдебно наказателно производство за имотната измама със земите на майка ми.

Няма да се учудя, ако съдиите от гражданското производство кажат, че нотариусът не носи отговорност за достоверността на представените документи. Това донякъде е вярно, но не съвсем. Нотариусът наистина не носи отговорност за евентуално фалшифицирани подписи, защото не е негова работа да извършва графологични експертизи, нито пък има законни основания да се съмнява в подписите върху представените документи.

В нашия случай обаче се е “уверил”, че майка ми е собственик на над 50 дка арендувани ниви от “документи” без нито един подпис. Това изобщо не са документи. Докато не бъдат подписани, документите не съществуват в правния мир. Те са само едни проекто-документи без никаква удостоверителна сила (вж извадката от съдебни случаи за такива неподписани “документи”, публикувана в блога на майка ми http://softisbg.com/dannies_blog/).

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

⁶ **Неофициално писмо от Иванов до майка ми, 20.04.2015:** “Не е задължително да вписвам и Решенията на ПК, а ако го бях направил и се окажеше, че има издадени Констативни Нотариални Актове, нямам право нито задължение да откажа сделка с тях. Така, че това нямаше да предотврати нанесената Ви евентуална измама, защото *и двете са титул за собственост.*”

⁷ **Официално писмо от Инспектората на МП, 05.06.2015:** “Решенията на ПК са без подписите на членовете на комисията, *поради факта, че са заверени преписи, издадени в един по-късен момент от архива, към който момент комисията вече не е съществувала.*”