

ЗАЩО ПРИ ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА ИМОТ СЕ ХОДИ НА НОТАРИУС? (малко разяснения)

Когато двама граждани се споразумеят за покупко-продажба на имот, законът изисква те да отидат на нотариус, защото покупко-продажбата на имот е сериозна работа. Трябва да бъдат спазени редица изисквания на закона, наречени “особените изисквания на закона”. Гражданите обикновено не знаят какви са тези особени изисквания на закона. Не са и длъжни да знаят. За тях е достатъчно да знаят, че трябва да се явят пред нотариус, иначе сделката им няма да е валидна.

Нотариусът е лице с висока юридическа компетентност, специално подготвено и оправомощено от Държавата за *“извършването на предвидени в закона нотариални действия, поради което той е довереник на своите клиенти и едновременно с това пазител на обществените интереси, на правната и икономическа сигурност на гражданския оборот.”* (чл. 14 от Етичния кодекс на нотариусите в РБ).

Нотариалният акт не е обикновен договор от типа: “Днес (дата, място), между този и този (нарични по-нататък еди-как си за краткост), се сключи следния договор”.

Нотариалният акт не е и договор с нотариална заверка на подписите на страните.

Нотариалният акт е продукт на специално производство – нотариално.

Нотариалното производство е уредено в глава 54-та от ГПК. Тази глава се намира в част шеста от ГПК - Охранително производство (глави 49-55). Затова нотариалното производство се нарича още и охранително производство. Страните се явяват пред нотариуса в нотариалната му кантора, все едно пред съда, само че не спорят, а са на едно мнение, разбрали са се помежду си и идват при нотариуса за одобрение на спогодбата им (сделката). Нотариусът ги приема, проверява дали не са се разбрали за нещо, което противоречи на закона – може и да не са го направили нарочно, а от правна неграмотност – и ако всичко е наред, съставя нотариалния акт, който започва с думите: “Днес (дата), пред **мен** в кантората **ми** се явиха и същите **ми** заявиха, че еди-кой си продава на еди-кой си”.

Има огромна разлика между “страните сключват договор” и “страните се явиха пред **мен** и **ми** заявиха, че сключват договор”.

Нотариусът е гарант на правната сигурност при сделките. Той охранява интересите на страните, пази ги от грешки, упътва ги, изяснява волята им, следи за спазването на закона и т.н. Така пише в ЗННД, чл. 25, ал. 1: *“Нотариусът е длъжен да опазва правата и интересите на страните, да ги упътва, да изяснява тяхната воля и фактическото положение, да ги запознае ясно и недвусмислено с правните последици и да не допуска пропуски или бавност в работата, които биха довели до накърняване на техните права.”*

Разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от ЗННД означава, че нотариусът не е обикновен регистратор на волята на страните, а безпристрастен съветник и компетентен редактор на тяхната воля. Страните могат да искат какво ли не – например, да покупко-продават горска територия като земеделска земя, какъвто е случаят с

едната от сделките, при които майка ми е била измамена, или пък да прехвърлят собственост въз основа на стари (неактуални) документи, невписани при това, както е станало и при двете сделки със земите на майка ми.

Подобни “волеизявления” невинаги означават, че се готви измама. По-вероятно е да са резултат от липсваща юридическа компетентност. За повечето хора юридическата терминология е като чужд, непонятен език. Те не разбират каква е разликата между “трайно предназначение на територията” и “начин на трайно ползване на имота”, нито разликата между последен и предходен документ за собственост, нито разликата между вписан и невписан документ за собственост.

Затова ролята на нотариуса при изповядване на сделки е решаваща. Не само за предотвратяване на имотните измами, но и за опазване правата на страните – опазване от собственото им правно невежество, а най-вече за защита на обществените интереси, на правната и икономическа сигурност на гражданския оборот.

Именно поради правната неграмотност на страните, тяхната воля не е решаваща, а се ограничава до най-общото волеизявление – примерно, че искат да изповядат сделка. Оттам нататък решаваща е волята на нотариуса. Той проверява документите, той решава дали са изрядни, той изисква още, ако не са достатъчни и чак когато всичко е наред, изповядва сделката. Страните се подчиняват и изпълняват нарежданията му. В кръга на шегата, могат да отидат и при някой друг, “добричък” нотариус, където те да нареждат, а той да изпълнява.

Ако нотариусът не проверява представените документи и подписва безотказно какъвто и проекто-нотариален акт да му поднесат, а като се окаже, че е в нарушение на закона, започне да цитира чл. 22 от ЗННД¹ и да се оправдава, че го бил прочел на глас и страните го били одобрили² или да праща гражданите да се съдят по ЗЗД, сякаш са сключили най-обикновен договор, без никакъв контрол от негова страна и без никакъв нотариален акт, ходенето на нотариус се обезсмисля. Най-добре е тогава всеки да си наеме адвокат, а нотариусите да станат като свидетелите при сключване на брак. В САЩ, например, “за нотариус в повечето щати се изискват 18 години и средно образование, както и характеристика за честност, която за повечето американци не е проблем. Като резултат, в САЩ това е една ниско платена професия и в повечето щати се упражнява не като постоянна такава, а като допълнителен труд.”³

¹ ЗННД, чл. 22: Ако му е възложено от страните, нотариусът може във връзка с нотариалните производства да изготвя и да проверява проекти за документи” и т.н. (с този член се оправдават нотариусите, когато не си изпълнят задълженията. “Не ми възложиха да проверя проекто-нотариалния акт, затова направо го подписах”)

² Правно неграмотните страни могат да изслушат и одобрят нотариалния акт, без въобще да разберат, че е постановен в нарушение на закона.

³ <http://notary.bghot.com/realprice.php>