

Нотариус Мариела ПАВЛОВА:

ГРЕШКИТЕ В НОТАРИАЛНОТО УДОСТОВЕРЯВАНЕ КАТО ПРОИЗВОДСТВО И ОТРАЖЕНИЕТО ИМ ВЪРХУ ДЕЙСТВИТЕЛНОСТТА МУ

Преглед на съдебната практика

ВЪПРОС: Наскоро закупих недвижим имот с нотариален акт, в който обаче се оказа, че е сбъркан номерът на парцела в нотариалния акт, като самият нотариален акт е озаглавен като такъв за дарение, а не за продажба. В имота имаше наемател още към момента на закупуването му, който обеща да напусне имота в рамките на месец. Сега обаче той не само отказва да напусне имота, но и оспорва, че въобще съм придобил имота, като се позовава на тези грешки в нотариалния акт и твърди, че той е нищожен. Същевременно продавачът ми почина и вече не е възможно да се направи поправка на нотариалния акт. Вярно ли е, че нотариалният ми акт е нищожен или не?
М. В., Варна

ОТГОВОР: Във връзка с въпроса от страна на читателя ще се опитаме да разгледаме съвсем накратко какви са възможните „грешки“ в един нотариален акт и кои от тях какви последици ще имат, като вниманието ни ще е по-скоро фокусирано върху това кои от тях няма да

доведат до нищожност на нотариалния акт, в който е материализирана въпросната сделка или на документа, който носи съответното нотариално удостоверение. Още в началото на материала трябва да направим уговорката и разграничението между грешките в нотариалното удостоверение като производство, грешките в отразяване на волята на страните в едно перфектно нотариално удостоверение и пороците на самата сделка. Пороците в нотариалното удостоверение водят до евентуална нищожност на нотариалния акт, но не и на самата сделка, материализирана в него. И обратното – нотариалният акт може да е перфектен завършек на едно перфектно производство по нотариалното му удостоверение, но самата сделка, материализирана в него, да има пороци, които я правят нищожна. Често пъти обаче материята е гранична – така например пропуските в описанието на недвижимия имот, предмет на сделката, могат да бъдат основание за твърдения както за нищожност на нотариалния акт, така и

за нищожност на самата сделка поради невъзможен предмет. В настоящия материал ще разгледаме единствено пороците в нотариалното удостоверяване, които **не водят** до тежката санкция на неговата нищожност. Този въпрос е от съществено значение в нотариалната работа, тъй като е напълно възможно при един евентуален спор за нищожност на нотариалното удостоверяване поради пропуски в охранителното производство нотариусът да бъде конституиран като страна в процеса с оглед евентуалното търсене от него на обезщетение за вредите, които страната е претърпяла вследствие на нищожното нотариално удостоверяване. В тази връзка е добре да прегледаме случаите, в които пропуските в охранителното производство по нотариалното удостоверяване не водят до нищожност на нотариалния акт или на нотариалното удостоверяване.

Член 472 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК – отм.), а сега чл. 576 ГПК, посочват кои са основанията, които водят до нищожност на нотариалния акт – нотариалното действие е нищожно, когато нотариусът не е имал право да го извърши (чл. 569, чл. 570, ал. 1, чл. 573, ал. 1, чл. 574 и 575), както и когато при неговото извършване са били нарушени чл. 578, ал. 4 (относно личното явяване на участващите лица), чл. 579, чл. 580, т. 1, 3, 4 и 6, чл. 582, 583 и чл. 589, ал. 2 ГПК. Според константната съдебна практика нищожността на нотариалното удостоверяване е правна последица

от тежък порок на извършеното удостоверяване. Доколкото функцията на нотариуса е да удостовери безсъмнено съдържанието на определени факти, на които той сам е станал свидетел, включително волеизявления на страните по правна сделка, водещите до нищожност пороци по своето естество са свързани или с най-съществените елементи от процедурата по извършване на удостоверяването или с обстоятелства, касаещи самоличността или дееспособността на лицата, чиито волеизявления нотариусът е удостоверил – аргумент от чл. 576 ГПК. Нотариалните удостоверявания са предназначени да укрепят сигурността на гражданския оборот и съдът намира, че посочването на основанията за нищожност на нотариалните удостоверявания в чл. 472 ГПК (отм.), а сега в чл. 576 ГПК, е не само изрично, но и изчерпателно, т.е. **цитираната разпоредба не може да се тълкува разширително** – така Решение № 39 от 03.02.2009 г. по гражд. д. № 5483/2007 г., IV г.о. на ВКС.

Съдебната практика е константна и по въпроса чия е тежестта на доказване за наличието на водещ до нищожност порок в нотариалното удостоверяване, а именно – че тежестта на доказване за наличие на хипотеза на нищожност на нотариалния акт е на твърдящия наличието на такъв порок, което разпределение на доказателствената тежест е безспорно свързано с официалния удостоверителен характер на нотариалния акт, респективно на нотариалното удостоверяване въобще.

Тъй като текстът в ГПК, уреждащ нищожността на нотариалните удостоверения, е доста лаконичен, от една страна, и доста обемен като възможни хипотези, от друга страна, съдебната практика е богата в анализа на условно казано „грешки“ в нотариалния акт и в охранителното производство по изповядването му, които не водят до нищожност на акта и не могат да се подведат под хипотезата на чл. 576 ГПК.

Разбира се, хипотезите на евентуалните грешки в нотариалния акт респективно в охранителното производство са много повече от тези, изложени в настоящия материал, но ние ще се спрем само на тези, които според постановените решения на ВКС нямат за последица нищожност на нотариалния акт. Една част от доводите за нищожност на нотариалното удостоверяване, разгледани в съдебната практика, са **заради нередовност на придружаващите молбата за извършване на нотариалното действие документи или въобще за липсата им.** Така например е инвокирано оплакване за нарушение във формата на представената пред нотариуса **декларация по чл. 78, ал. 1 от Закона за събиране на държавните вземания**, с която продавачите декларират имущественото си състояние и че нямат дължими данъци и такси, и оттам и за нищожност на процесната сделка – покупко-продажба. Ищецът твърди, че представената пред нотариуса **декларация по чл. 78, ал. 1 от Закона за събиране на държавните**

вземания (ЗСДВ – отм.) не е била оформена съгласно утвърдения от министъра на финансите образец. Тази декларация, а също и представената декларация за гражданство, гражданско, семейно и имотно състояние (изискуема към онзи момент при сделки с недвижими имоти) не са били актуални към датата на изповядване на сделката, доколкото след издаването им е настъпило обстоятелство, влияещо върху правото на собственост на недвижимия имот – предмет на сделката. Поради това ищецът смята, че нотариалното удостоверяване е нищожно. Съдът обаче изрично посочва, че соченото „нарушение“ не съставлява пречка пред възможността за недвусмислен извод относно волята на лицето, което я е подписало. Освен това, според съда, дори соченото нарушение при изготвянето на декларацията по чл. 78, ал. 1 ЗСДВ, да би било съществено, то това обстоятелство, както и обстоятелството, дали праводателят е бил собственик на имота към момента на сключване на сделката, са ирелевантни за решаването на повдигнатия пред настоящия съдебен състав правен спор, по отношение действителността на извършеното нотариално удостоверяване. Така Решение от 08.04.2004 г. по гражд.д. № 2445/2002 г. на СГС IV Б отделение, влязло в сила. В исковата молба ищецът твърди, че договорът за замяна на собствения му имот с 2 броя МПС – собственост на ответника, е нищожен поради

това, че при сключването на сделката пред нотариуса **не са били представени документи за собственост на 2 броя МПС** – предмет на замяната, и не са били изпълнени особените изисквания на Закона за движение по пътищата (ЗДП) за представяне на документ за застрахователната стойност на автомобилите и за платен пътен данък. Съдът в решението си по спора е приел, че непредставянето на документи за собственост на МПС не води до нищожност на договора за замяна, нито поради нарушение на изискването от закона форма за сключване на сделката, нито поради нарушение на закона, защото при извършване на замяна на движима вещ с недвижим имот във формата на нотариален акт, законово изискване за представяне на документи за собственост на движимите вещи – предмет на договора за замяна, няма – чл. 482, ал. 2 ГПК (отм.) касае само удостоверяване на собствеността на прехвърлителя на недвижим имот. Поради това не е налице нарушение на разпоредбите на чл. 482, ал. 2 ГПК (отм.) и чл. 476, ал. 1, б. „д“ ГПК (отм.). Освен това съдът е приел, че дори и да е имало такова нарушение, то не води до нищожност на нотариалното удостоверение, тъй като разпоредбите на чл. 482, ал. 2 и чл. 476, ал. 1, б. „д“ ГПК (отм.) не са сред изчерпателно посочените разпоредби на ГПК (отм.), чието нарушение съгласно чл. 472 ГПК (отм.) води до нищожност на нотариалното удостоверение.

В хода на същото дело ищецът е въвел ново твърдение за нищожност на договора за замяна поради нарушение на закона, а именно нарушение на чл. 470 ГПК (отм.), според който не могат да се извършват нотариални действия относно противоречащи на закона или на добрите нрави **сделки.**

Съдът е приел и това му твърдение за неоснователно, тъй като според съда забраната на чл. 470 ГПК (отм.) касае сделки, които по своето правно естество са противоречащи на закона, тоест противоречат на материалноправни изисквания за сключване на сделките, а разпоредбите на ГПК (отм.), на които ищецът основава иска си, въвеждат не материалноправни изисквания за сключване на сделките, а процесуалноправни изисквания за извършване на нотариалните удостоверения, поради което нарушението на тези разпоредби на ГПК (отм.) – чл. 482, ал. 2 и чл. 476 ГПК (отм.), дори и да се приеме, че има такова нарушение, не води до нищожност на нотариално удостоверената сделка поради нарушение на чл. 470 ГПК (отм.).

Съдът е приел също, че договорът за замяна не е нищожен и поради **непредставянето на удостоверение за застрахователната стойност на автомобилите**, тъй като в Закона за движението по пътищата (ЗДП) няма изискване при прехвърляне на МПС пред нотариуса да се представят документи за застрахователната стойност на автомобилите. Изискването за представяне на тези документи се е наложило в практиката с оглед

разпоредбите на чл. 91 и чл. 97, ал. 1, т. 1 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД) поради необходимостта да бъде определен удостоверявания от нотариуса материален интерес и размерът на дължимата нотариална такса за извършване на сделка с МПС. Също така е прието, че **непредставянето на изискуемите съгласно чл. 226, ал. 2 ДПК (отм.) доказателства за платен данък на 2 бр. МПС** – предмет на замяната – само по себе си не води до нищожност на сделката, с която се прехвърлят тези МПС, а действителността на сделката зависи от това, дали данъкът е реално платен – ако е платен, сделката е действителна, ако не е – тя е относително недействителна, но само по отношение на държавата за вземането, което тя има спрямо прехвърлителя на вещта. В отношенията между страните по сделката обаче тази сделка е напълно действителна, независимо от това, дали прехвърлителят на 2 бр. МПС е заплатил или не данъка за тези МПС.

Така *Решение № 1341 от 27.11.2008 г. по гражд. д. № 5810/2007 г., V г.о. на ВКС.* По повод твърдения за нищожност на нотариален акт за продажба поради нарушение на разпоредбата на чл. 147, ал. 2 от Търговския закон (ТЗ), в хипотеза, в която разпоредителна сделка с недвижим имот е била извършена от едноличния собственик на капитала на дружеството, действащ едновременно и като управител на **същото**, но без

предварително да е бил **представен „съставен протокол в съответната за решенията на общото събрание форма“**, съдът е постановил, че те са неоснователни. Според съда протоколирането имплицитно предполага писмената форма, а в крайна сметка такава се явява и по-тежката форма, предвидена в чл. 18 ЗЗД за валидност (*ad solemnitatem*) на договори за прехвърляне на собственост или за учредяването на вещни права върху недвижими имоти. Съгласно чл. 579, ал. 1 във връзка чл. 576 ГПК издаването на нотариален акт би било нищожно, ако не се предхожда от „одобряване на съдържанието му“ от участващите в нотариалното производство лица, а в процесната хипотеза, в която волеобразуващият и волеизявяващият орган на дружеството-продавач съвпадат в персоналитета на лице, което е едновременно и управител, и едноличен собственик на капитала на дадено дружество, този момент (на одобрението) замества липсата на предварително съставен от същото физическо лице протокол.

Така *Решение № 128 от 01.11.2012 г. по т.д. № 646/2011 г., I т.о. на ВКС.* По друго дело ищецът по отрицателен установителен иск е направил твърдение за нищожност на прехвърлителната сделка поради **липса на отбелязване в нотариалния акт, че представената декларация на съпругата на продавача по чл.13, ал. 7 от Семейния кодекс (СК) е нотариално заверена.** Съдът обаче е

приел, че ответниците не са опровергали нотариалното удостоверяване, че са изпълнени особените изисквания на закона и наличието на нотариално заверена декларация, съобразно чл. 13, ал. 7 СК (отм.), поради което същото е валидно, съответно е валидна и сключената сделка. Така **Решение № 143 от 13.09.2012 г. по г. д. № 620/2011 г., II г.о. на ВКС.** В същото дело ищецът е твърдял, че нотариалното удостоверяване в констативния нотариален акт, издаден на името на ответника, е нищожно, тъй като съдържа **взаимоизключващи се основания за неговото издаване** – от съдържанието на нотариалния акт е установено, че същият е констативен нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот, издаден въз основа на представени писмени доказателства, което е отразено в съдържанието, а същият е обозначен като нотариален акт за собственост на недвижим имот (констативен) по обстоятелствена проверка. Според съда обаче, **погрешното наименование на нотариалния акт не налага извода за несъответствие на съдържанието му със законовите изисквания при съставянето** – чл. 576 във връзка с чл. 580, т. 4 и 5 ГПК, съответно за нищожност на нотариалното удостоверяване. Посоченият нотариален акт е със съдържание, съответстващо на изискванията, въведени с разпоредбите на чл. 588 ГПК във връзка с чл. 580, т. 1, т. 2 и 5. По друго дело пък съдът е приел, че нотариалното удостоверяване на

спорната дарствена сделка е нищожно, защото в нотариалния акт не е посочено, че непълнолетният купувач се е явил лично пред нотариуса, който е проверил самоличността и дееспособността му преди да извърши акта, ако и същият този непълнолетен да е подписал този нотариален акт. По повод касационното обжалване на това решение на съда ВКС е постановил, **че извод за това, дали участващите лица са се явили лично пред нотариуса следва да се формира при преценка на цялостното съдържание на нотариалния акт, а не от записаното в отделни негови части.** В процесния нотариален акт е записано, че пред районния съдия при съответния районен съд от страна на приобретателя се е явил бащата на непълнолетния приобретател. В нотариалния акт е записано още, че непълнолетният купувач със съгласието на баща си е заявил, че е съгласен и купува описания имот при посочените в акта условия. Нотариалният акт е подписан, освен от пълномощника на продавачите, и от купувача и явили се родител, като подписът на приобретателя, както и на останалите участващи в сделката лица, не са оспорени от заинтересованата страна – ответницата по първоначалния иск и ищца по насрещния иск. Поради това според съда, щом като волеизявлението за извършване на определени правни действия – в случая на нотариален акт, е било засвидетелствано от нотариуса, който освен това, в рамките на своята компетентност е удостоверил и

личното полагане на подписите на участващите лица, това означава и, че тези лица са се явили лично пред нотариуса, в съответствие с изискването на закона, като същият е проверил самоличността и дееспособността, съответно и представителната власт на явилите се. В същото съдебно решение е прието също, че неизписването на трите имена на пълномощника на прехвърлителите, при записани инициал Д. и фамилия Б. в нотариалния акт не се отразява на действителността на акта. Според съда съгласно чл. 476, б. „в“ ГПК (отм.) нотариалният акт трябва да съдържа името, бащиното име и фамилното име на лицата, участващи в производството, а така също и местожителството им, като съдът намира, че при записани инициал Д. и фамилия Б., липсата на останалите реквизити не опорочава формата на нотариалния акт, тъй като индивидуализацията на пълномощника на прехвърлителите е била постигната, предвид представеното при сключване на договора пълномощно, описано в приложенията към акта. Пак в същото решение, според съда, неточното описание на недвижимия имот – предмет на сделката (парцел ХХ-549 от кв. 40, вместо парцел ХХII-549 от кв. 40), който всъщност са притежавали продавачите, и не

посочването на населеното място, в което е имотът, не са сред пороците, водещи до нищожност на нотариалното удостоверяване. Според съда, касае се за грешка при обозначаване на имота, която може да бъде поправена по реда за поправка на окончателен нотариален акт, а и въпросът за идентичността на имотите е изяснен по делото с другите писмени доказателства, а освен това основанията за нищожност на нотариалните действия са изчерпателно изброени в чл. 472 ГПК (отм.) и сред тях не е нарушение на изискването на чл. 484, ал. 1, б. „в“ ГПК (отм.) – точно описание на недвижимия имот, с посочване на границите и местонахождението му.

Така *Решение № 223 от 14.05.2012 г. по гражд. д. № 1186/201 г., I г. о. на ВКС.* Във връзка с описанието на имота и читателския въпрос следва да отбележим, че недвижимият имот, предмет на сделка, се индивидуализира не само с посочване на номера му по съответния план, но също и с посочване на съседите му. Описаните казуси не изчерпват богатата съдебна практика, анализираща други подобни хипотези на проблеми в нотариалните удостоверения, които обаче не се отразяват на тяхната действителност.

Материалът е публикуван в сп. „Собственост и право“