

*Драги колеги, Уважаеми читатели,*

Докато пиша тези редове навън се свечерява, прехвърчат снежинки, а до мен ухае на ябълки и канела от чашата зимен чай. Но за съжаление, аз не съм някъде в планината, поседнала пред камината, а съм в кантората сред скици и архитектурни проекти. Хубавото е обаче, че след броени дни и това ще се случи. Ще дойдат дните за семейството, за близките и приятелите, за хобитата, за ските – с една дума „ПРАЗНИК“. Празниците независимо дали са лични, семейни, професионални, религиозни, национални, си приличат по едно. Те винаги са дни на усмивката и доброто настроение, на радостта от постигнатото, на здравословната самооценка, на надеждата и амбицията до следващия празник да направим нещо по-добро, да станем по-успешни. Затова и този брой на нашия Нотариален бюлетин ще е посветен на празниците. Празниците, които започнахме през месец октомври с честване „15 години на съвременния Български нотариат“ и които ще завършим с най-светлия християнски празник Коледа, с радостта от очакването на Новата 2014 година. И тъй като неразривно свързано с думата празник е изразът „щедро сърце“, ще изредим имената на всички колеги, които дариха средства за кампанията по отбелязване на 15-годишнината. Ще представим и стипендианта на Нотариалната камара от Юридическия факултет на Софийския Университет „Св. Климент Охридски“ – Калоян Будинов. Сигурна съм, че всички вие ще оцените по достойнство будния ум на този млад човек и смелостта му да отстоява своето мнение и позиция.

В рубриката „Intuitu personae“ ще се срещнете с Нотариус Светлана Миленкова и Нотариус Обретен Обретенков, и двамата удостоени с почетен плакет за значим принос в развитието на съвременния Български нотариат.

И за да не забравяме, че от Витоша все пак по-високо ИМА, ще направим опит да погледнем себе си и през призмата на контактите ни с Международния съюз на нотариата и Съвета на Нотариатите от Европейския съюз. Ще ви предоставим информацията на Нотариус Станка Стайкова за проведения през месец октомври в Перу пореден XXVII конгрес на Международния съюз на нотариата. Ще прочетете и за срещите, които се проведоха в Париж по покана на Висшия съвет на Нотариалната камара на Франция между Президента Жак Тараг и Красимир Катранджиев – Председател на Съвета на нотариусите, в присъствието на Председателя на Софийската РНК Вира Янева и на Версайската нотариална колегия Жан-Люк Морен.

Няма да пропуснем и редовната рубрика „Съдебна практика“, в която ще се запознаете с Тълкувателно решение № 3 от 2013 г. на ОСГТК на ВКС, а и с някои други Решения на ВКС, които е добре да съобразяваме в ежедневната си нотариална практика.

И тъй като знам, че не един и двама от Вас ще се запитат защо този бюлетин е № 3 от 2013 г., къде ли се е загубил вторият брой, ще побързам да отговоря. В чест на 15-годишнината на съвременния Български нотариат бе издаден Юбилеен сборник с най-интересните материали от всички издания на Нотариален бюлетин. Именно затова, Редакцията колегия взе решение този сборник да замести втория брой на нашето списание за 2013 г. Всички от Вас, които са присъствали на Тържественото събрание, проведено на 25 октомври 2013 г. в НДК – гр. София, са получили Сборника, а на останалите нотариуси той ще бъде изпратен в канторите им.

Скъпи колеги, ще завърша това кратко въведение с искрените си пожелания към всички Вас да бъдете здрави – Вие и Вашите близки, Витлеевската звезда да бди над Вас и да озарява пътя Ви през една по-добра и по-успешна 2014 година!

нотариус **Теодора Вуцова**  
*главен редактор*

## С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

|    |                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19 | 15 ГОДИНИ СЪВРЕМЕНЕН БЪЛГАРСКИ НОТАРИАТ<br>ТЪРЖЕСТВЕНО СЪБРАНИЕ                                                                                                                                     |
| 20 | СЛОВО НА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА МЕЖДУНАРОДНИЯ<br>СЪЮЗ НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ – НОТАРИУС ЖАН ПОЛ ДЕКОР<br>ПО СЛУЧАЙ 15 ГОДИШНИНАТА НА БЪЛГАРСКИЯ НОТАРИАТ                                                    |
| 24 | НАЦИОНАЛНА КРЪГЛА МАСА „БЪЛГАРСКИЯТ СЪВРЕМЕНЕН НОТАРИАТ-<br>15 ГОДИНИ СТОЖЕР НА ГРАЖДАНСКАТА СТАБИЛНОСТ”-<br>ПРЕГЛЕД И РЕЗУЛТАТИ                                                                    |
| 32 | СТАНОВИЩЕ НА НОТАРИАЛНАТА КАМАРА ОТНОСНО ЗАКОН<br>ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗКИР                                                                                                                 |
| 38 | БЪЛГАРО-ФРЕНСКИ КОЛОКВИУМ - ОКТОМВРИ 2013                                                                                                                                                           |
| 42 | СТИПЕНДИЯ НА НОТАРИАЛНАТА КАМАРА<br>НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ЗА 2014 ГОД.                                                                                                                              |
| 43 | ДАРСТВЕНАТА СДЕЛКА И ПОКУПКО-ПРОДАЖБАТА<br>В ХИПОТЕЗАТА НА ЧЛ. 33, АЛ. 1 ОТ ЗС ВЪВ ВРЪЗКА<br>С ЧЛ. 26, АЛ. 1 ОТ ЗЗД – „ЗАОБИКОЛКА” ИЛИ НЕ<br>ВЪВ ВРЪЗКА С ТР NO.5/28 НОЕМВРИ 2012 Г. НА ОСГК НА ВКС |
| 49 | С Ъ Д Е Б Н А П Р А К Т И К А                                                                                                                                                                       |
| 56 | ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ 3/2013, ОСГТК, ВКС, ГР. СОФИЯ, 15 НОЕМВРИ 2013 ГОД.<br>РЕШЕНИЕ № 303, IV ГР. ОТД. ГР. ВКС, ГР. СОФИЯ, 07.10.2013 Г.<br>I N T U I T O P E R S O N A E                           |
| 59 | ИНТЕРВЮ С НОТАРИУС СВЕТЛАНА МИЛЕНКОВА                                                                                                                                                               |
| 60 | ИНТЕРВЮ С НОТАРИУС ОБРЕТЕН ОБРЕТЕНОВ                                                                                                                                                                |
| 62 | Н О Т А Р И А Л Е Н Г Л О Б У С                                                                                                                                                                     |
| 64 | РАБОТНА СРЕЩА НА ПРЕДСЕДАТЕЛИТЕ НА ФРЕНСКИЯ И БЪЛГАРСКИ НОТАРИАТИ,<br>ФРАНЦИЯ /11-12 НОЕМ. 2013 ГОД./                                                                                               |
| 71 | XXVII КОНГРЕС НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ В ПЕРУ – ГР. ЛИМА                                                                                                                                               |
|    | П Р Е Д С Т А В Я М Е В И ...                                                                                                                                                                       |
|    | ДОКУМЕНТНИ ИМОТНИ ИЗМАМИ                                                                                                                                                                            |



*Република България*  
*Президент*

**ДО**  
**Г-Н КРАСИМИР КАТРАНДЖИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА**  
**НОТАРИУСИТЕ**

**УЧАСТНИЦИТЕ В**  
**ТЪРЖЕСТВЕННОТО СЪБРАНИЕ**  
**ПО ПОВОД**  
**15-ГОДИШНИНАТА НА**  
**НОТАРИАЛНАТА КАМАРА**  
**НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

**УВАЖАЕМИ Г-Н КАТРАНДЖИЕВ,**

**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА,**

За мен е удоволствие да Ви поздравя по случай 15-годишнината от създаването на Нотариалната камара на Република България.

От създаването си през 1998 г. съвременният Български нотариат се утвърди като един от гарантите за стабилност в отношенията между правните субекти. Макар професията на нотариуса да се определя от закона като частна, с оглед на голямата отговорност и доверие, които държавата е гласувала на нотариуса, тя се извършва в интерес на обществото и гражданите. Работата на Камарата и на всички регионални

колегии успя съществено да допринесе за изграждането и поддържането както на високи професионални стандарти при упражняването на нотариалната дейност, така и на строги етични правила, утвърдени с Етичния кодекс на нотариусите в Република България, приет през 2000 г.

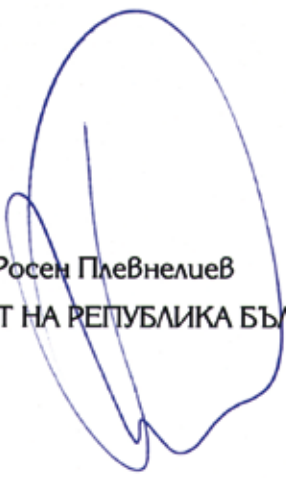
За тези петнадесет години Нотариалната камара създаде множество международни контакти, възможности за обмен на професионален опит и популяризиране на Българския нотариат. Всичко това допринася нотариусите да работят според най-добрите европейски и международни практики.

Всички знаем, че гарантирането и защитата на правото на собственост е в основата на пазарната икономика, на демокрацията, на свободата на личността и на просперитета на всяко модерно общество. Поради това правото на собственост е сред основните човешки права, прогласени в Конституцията на Република България и в международните актове. Всеки български нотариус е призван да гарантира неприкосновеността на това висше благо като безпристрастно изпълнява своите задължения, основавайки се единствено на закона.

Вярвам, че дейността на нотариуса, като защита на правата и законните интереси на всички граждани, е неразделна част от гаранциите за демокрацията и развитието на икономиката. Гарантирането на сигурността в гражданския оборот е от основно значение за така необходимото подобряване на бизнес средата в България, което неминуемо ще доведе до по-добро бъдеще за страната ни. Това е и причина подобряването на условията за бизнес да е сред основните ми приоритети като президент на Републиката. Затова вярвам, че с Вас споделяме общи цели — утвърждаване на свободата и сигурността в българското общество и създаване на условия за икономически просперитет на всички граждани.

Нека и занапред работното Ви всекидневие се отличава с високия си стандарт, професионализъм и етика.

За мен е чест още веднъж да Ви поздравя по повод Вашия 15-годишен юбилей и да Ви пожелаю успешна и ползотворна работа за в бъдеще!



Росен Плевнелиев  
ПРЕЗИДЕНТ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

София, 25 октомври 2013 г.



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
НАРОДНО СЪБРАНИЕ**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ**

**До г-н Красимир Катранджиев  
Председател на Съвета на нотариусите на  
Нотариалната камара на Република България**

**Уважаеми господин Катранджиев,**

Приемете моите най-сърдечни поздравления по повод 15-та годишнина от създаването на Нотариалната камара на Република България. Позволете ми, уважаеми господин Катранджиев, да отправя чрез Вас към всички български нотариуси пожелания за здраве, благополучие и нови професионални успехи.

Уверявам ви, че за мен – като председател на Народното събрание и като юрист, е висока чест да засвидетелствам най-дълбоко уважение и респект към работата на всеки един от вас. През изтеклите години Нотариалната камара в Република България успя да изгради стабилен публичен авторитет и да се утвърди като отговорна и пълноценно функционираща организация, която с професионализма на своите членове спечели доверието на гражданите.

Доказателство за това са осезаемите резултати в усилията за издигане на престижа на професията, активната международна дейност, както и ползотворното членство на камарата в Международния съюз на Латинския нотариат.

Със задоволство отчитам, че е налице стабилна законодателна основа за функционирането на нотариалната дейност в Република България. Потвърждавам готовността за поддържане на градивен и конструктивен диалог между парламентарната институция и Нотариалната камара.

Споделям това, защото обща е целта ни ангажирано и категорично да отстояваме ценностите на демократичната правова държава, за да отговорим на повишените обществени очаквания. Вярвам, че Нотариалната камара на Република България ще дава своя ценен принос в тази насока и ще продължи отговорната си мисия.

Нека уважението сред колегите към вашия професионализъм и общественото доверие в Нотариата бъдат и занапред достойна и заслужена награда за вашия труд.

**24 октомври 2013 г.**

**С уважение,**

**Михаил Миков**



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ**

*София, 25 октомври 2013 г.*

*Уважаеми г-н Катранджиев,  
Уважаеми дами и господа нотариуси,*

*Приемете най-сърдечните ми поздравления по случай 15-тата годишнина на Нотариалната камара!*

*Използвам случая да Ви приветствам за това, че през тези години изградихте силния авторитет на Нотариалната камара. Тя е един от гарантите за спазването на законността в България. Продължавайте да бъдете пример за обществото, че във ваши ръце като радатели за правната сигурност гражданите могат да намерят доверен партньор.*

*Запазете авторитета на институцията и професионализма, с който работите и продължавайте да бъдете важна опора, която гражданите намират във ваше лице.*

*Желая щастие и успех. Честит празник!*

**ПЛАМЕН ОРЕШАРСКИ**

**ДО**  
**Г-Н КРАСИМИР КАТРАНДЖИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА НОТАРИУСИТЕ**

*гр. София*



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
КОНСТИТУЦИОНЕН СЪД

---

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КАТРАНДЖИЕВ,  
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА,**

Най-искрено ви поздравявам по случай 15-годишнината на Нотариалната камара на Република България!

Това е не само празник за Вас, но и събитие, което има значение за цялата професионална общност.

Петнадесет години не е дълъг период от време, но в тези години Нотариалната камара на Република България оправда позитивните очаквания, утвърди се организационно, издигна престижа на българския нотариус у нас и в Европа. Вие отстоявате върховенството на закона и съдействате за укрепване на гражданското общество, защитавате имуществените права на гражданите. Доказвате своя професионализъм ежедневно, удостоверявайки хиляди сделки и активно участвате в законодателната дейност.

Вярвам, че усилията на всички вас и в бъдеще ще допринасят за намиране на юридически справедливи решения и за гарантирането на правовия ред.

Пожелавам на всички много здраве, професионални и лични успехи и благополучие!

ПРЕДСЕДАТЕЛ  
НА КОНСТИТУЦИОННИЯ СЪД:

проф. д-р Димитър Токушев

25 октомври 2013 г.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

**ДО  
Г-Н КРАСИМИР КАТРАНДЖИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА  
НОТАРИУСИТЕ**

**УВАЖАЕМИ Г-Н КАТРАНДЖИЕВ,**

Имам удоволствието да Ви приветствам и - чрез Вас - с искрено уважение да поздравя участниците в тържественото събрание на Нотариалната камара, както и всички български нотариуси, с 15-годишнината от създаването на съвременния български нотариат!

Периодът от празника, който отбелязваме, до днес, не е внушителен. Но в него бе извършена една уникална по същността си реформа – за първи път у нас държавата делегира свои публични функции на частни лица. И трябва да подчертая, че те - с труда, уменията и познанията си - се оказаха на нивото на обществените отношения и – достойни да защитят интересите на българските граждани и юридическите лица в сферата на собствеността. При това нотариусите работеха в условията на силно реформиращо се общество – през тези години бе извършена приватизация на промишлените предприятия, реституция на земеделските земи и горите, както и на едрата градска собственост. Всичко това мина през българските нотариуси и те се оказаха висотата на изискванията.

Нотариалната професия е една от най-уважаваните и отговорни юридически професии у нас. Нотариусът не случайно е наричан „стожер на собствеността” и това определение е белег за високия му обществен статус и за респекта, с който се ползва. Спазването на етичните норми, отговорността пред гражданите и държавата са всекидневни, неотменни и присъщи негови задължения.

1040 София, ул. "Славянска" 1, тел.: 02/923 73 20, 987 55 20, факс: 02/987 00 98  
[www.justice.government.bg](http://www.justice.government.bg)

Несъмненият престиж на професията е невъзможен без един от водещите принципи на Европейския съюз - обучение цял живот. Тъй като правото регламентира обществените отношения в различните сфери, то динамиката в развитието на тези отношения налага постоянно развитие на правото и съответно – непрекъснато усвояване на новото законодателство от юристите, които го прилагат. Задължително и обяснимо е, че нотариусите са сред най-дейните участници в този процес на непрестанно усъвършенстване на системата. Показателно е, че дори сега, по време на своя празник, „стожерите на собствеността“ намират продуктивния делови тон и обсъждат необходимостта от адекватни нормативни решения на назрели обществени потребности.

Искам да уверя българските нотариуси, че Министерство на правосъдието ще продължи да върши всичко необходимо за подпомагането им при решаването на важни проблеми. Убедена съм, че - въпреки трудностите – нотариусите в Република България с висок професионализъм, енергия и упоритост ще посрещат предизвикателствата и ще изпълняват отговорната си мисия. Желая им сили и настойчивост в благородното поприще!

**ЗИНАИДА ЗЛАТАНОВА**  
**ЗАМЕСТНИК МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ**  
**И МИНИСТЪР НА ПРАВОСЪДИЕТО**



## **ПРОКУРАТУРА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

### **ГЛАВЕН ПРОКУРОР**

**ДО  
Г-Н КРАСИМИР КАТРАНДЖИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА  
НА НОТАРИУСИТЕ ПРИ  
НОТАРИАЛНА КАМАРА НА  
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КАТРАНДЖИЕВ,**

Благодаря Ви за любезната покана да присъствам на тържеството по повод честване 15-та годишнина на Нотариалната камара на Република България.

Несъмнено за тези петнадесет години активна работа, Нотариалната камара успя с много усилия да наложи някои законови промени, които да ограничат измамите с недвижими имоти, както и да обедини хора от една свободна професия в професионална общност, която утвърждава единни стандарти, водещи до по-качествено прилагане на законите и до по-добра защита интересите на българските граждани.

Използвам повода да пожелаая на Вас и на всички Ваши колеги, здраве, радости, спорна работа и много успехи в отговорната ви дейност.

София,  
25 октомври 2013г.

  
**СОТИР ЦАЦАРОВ**

# СЪЮЗ НА ЮРИСТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

## НАГРАЖДАВА

### НОТАРИАЛНАТА КАМАРА на Р БЪЛГАРИЯ

*с Почетния плакет на СЮБ  
по повод 15 години от учредяването ѝ,  
за постигнати професионални успехи  
и за активна и ползотворна съвместна дейност*

25.11.2013 г.  
София

Председател:   
Владислав Славов



БЪЛГАРСКА АСОЦИАЦИЯ НА СЪДИИТЕ ПО ВПИСВАНИЯТА

До НОТАРИАЛНА КАМАРА  
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

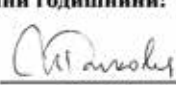
### ПОЗДРАВТЕЛЕН АДРЕС

Уважаеми колеги,

Приемете искрените ни поздравления по повод 15-годишнината от създаването на свободния нотариат в Република България и посветената на юбилея Крыла маса на тема „Българският съвременен нотариат - 15 години гарант на гражданската стабилност“.

Тази годишнина е повод за заслужена висока оценка за положения от Вас труд и проявен професионализъм. Пожелаваме Ви успехи и благополучие за по-нататъшно укрепване и развитие на нотариалната дейност!

**Честит празник и на добър час към следващи юбилейни годишнини!**

  
Илиана Дикова  
/Председател на УС на БАСВ/





ДО  
Г-Н КРАСИМИР КАТРАНДЖИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
НОТАРИАЛНАТА КАМАРА

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КАТРАНДЖИЕВ,

Сърдечно Ви благодаря за поканата да присъствам на тържественото честване на 15-годишнината на Нотариалната камара на Република България.

Използвам повода да се обърна към участниците във форума и да им засвидетелствам моето и на колегите ми искрено уважение към упоритостта и всеотдайната работа на всички нотариуси, които отстояват интересите на гражданите и върховенството на закона и утвърждават идеята за справедливост.

Високо ценя професионализма и всекидневните Ви усилия да бъдете гарант за гражданската стабилност, да защитавате спокойствието и сигурността на всички наши сънародници.

Желая ползотворно протичане на тържественото събрание и успех в борбата за постигане на правов ред, овладяване на европейските правни норми и достигане на европейските стандарти, свързани с преодоляване на предизвикателствата на професията!

Здраве и благополучие на всички вас, надежда в правосъдието и вдъхновение от правото като велика обществена ценност!

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВИСШИЯ  
АДВОКАТСКИ СЪВЕТ:  
РАЛИЦА НЕГЕНЦОВА



ул. „Цар Калоян“ 1 А, 1000 София  
тел. 02 987 55 13, 02 987 58 59  
факс: 02 987 65 14  
EASprotokol@btex.com

1 А, Tsar Kaloyan str., 1000 Sofia, Bulgaria  
tel. +359 2 987 55 13, +359 2 987 58 59  
fax +359 2 987 65 14  
EASprotokol@btex.com



## СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД

София, бул. Драган Цанков № 6 централа 8955300 тел./факс 866-16-79

изх. № 2024/24.10.2013 г.

ДО

КРАСИМИР КАТРАНДЖИЕВ –

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА

НА НОТАРИУСИТЕ

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

Моля да приемете най-искрени поздравления от мен и колегите ми от Софийския районен съд, по случай 15-годишния юбилей на Нотариалната камара на Република България. За тези 15 години Нотариалната камара се утвърди като един от стожерите на законността в държавата и гарант за спазването правата на гражданите. Вярваме, че и занапред това ще бъде така. Пожелаваме на Вас и на Вашите колеги здраве и много успехи при отстояване каузата на Правото.

С УВАЖЕНИЕ:

/Методи Лалов - председател на Софийски районен съд/





СОФИЙСКИ УНИВЕРСИТЕТ  
•СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ•  
ЮРИДИЧЕСКИ ФАКУЛТЕТ  
SOFIA UNIVERSITY  
•ST. KLIMENT OHRIDSKY•  
FACULTY OF LAW

1504 СОФИЯ, БУЛ. ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ 15, ТЕЛЕФОН 943 48 06, FAX 944 32 93  
15, TSAR OSVOBODITEL, BLVD., 1504 SOFIA, BULGARIA,  
TELEPHONE 943 48 06

ДО

НОТАРИАЛНАТА КАМАРА

НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Уважаеми дами и господа,

От името на студентите и преподавателите на Юридически факултет при СУ „Св. Кл. Охридски“ Ви поздравявам по повод 15 години от създаването на съвременната Нотариална камара на Република България.

През тези години, въпреки динамиката на законодателството и предизвикателствата от приемането на Република България за член на Европейския съюз, с дейността си Вие доказвахте, че сте високо квалифицирани юристи отстояващи принципите на правовата държава. Вашият професионализъм допринесе за това дейността Ви да бъде ценена еднакво с дейността на старите европейски нотариати.

Инициативите Ви за промяна в законодателството гарантират в най-голяма степен правата на гражданите.

Научната общност цени Вашата дейност и нотариалното право стана част от учебната програма на юридическите факултети в Република България. Дейността Ви е предмет на сериозни научни



СОФИЙСКИ УНИВЕРСИТЕТ  
•СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ•  
ЮРИДИЧЕСКИ ФАКУЛТЕТ  
SOFIA UNIVERSITY  
•ST. KLIMENT OHRIDSKY•  
FACULTY OF LAW

1504 СОФИЯ, БУЛ. ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ 15, ТЕЛЕФОН 943 48 06, FAX 944 32 93  
15, TSAR OSVOBODITEL, BLVD., 1504 SOFIA, BULGARIA,  
TELEPHONE 943 48 06

изследвания, които не биха се реализирали без богатата Ви практика.

Преподавателите и студентите от Юридически факултет са благодарни за дейността Ви за обучаване на стажантите юристи, за инициативите Ви да подкрепяте студентите юристи и на онези от Вас, които откликнаха на инициативата за обновяването на 272 аудитория на СУ „Св. Климент Охридски“.

Празникът Ви е повод да пожелаем на всички Вас да пребъде Вашата организация и да имате волята да отстоявате законността в интерес на обществото.

От името на студентите и преподавателите на Юридически факултет при СУ „Св. Климент Охридски“ Ви награждавам с почетния плакет на Юридически факултет.

Честит празник!

Проф. Сашо Пенев

Декан на Юридически факултет

при СУ „Св. Кл. Охридски“



## ФЕДЕРАЛЬНАЯ НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА

ул.Долгоруковская, д.15, стр.4-5, г.Москва, 127006,  
Тел.: +7 (495) 981-43-66. Факс: +7 (495) 981-43-67. E-mail: fnp@notariat.ru

№ \_\_\_\_\_ Президенту нотариальной палаты  
на \_\_\_\_\_ от 21.10.2018 г. Республики Болгария  
г-ну Красимиру Катранджиеву

Уважаемый г-н Президент!

Позвольте мне от имени всего нотариального сообщества России и от себя лично поздравить Вас и всех нотариусов Болгарии с 15-летием возрождения латинской модели нотариата в Вашей стране.

За эти годы нотариат Болгарии окончательно сформировался. Пройденный путь становления и развития со всей очевидностью подтвердил преимущества нового нотариата в защите прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

Мы выражаем искреннее удовлетворение по поводу сложившегося профессионального сотрудничества и дружеских отношений между нотариусами России и Болгарии, радуемся происходящим положительным переменам, связанным с повышенной востребованностью нотариата в правоотношениях гражданского оборота в Вашей стране. Приятно отметить активное участие представителей нотариатов наших стран в совместных мероприятиях, организуемых нотариальными палатами России и Болгарии, что дает уверенность в продолжении развития и укрепления наших контактов в будущем.

В заключение позвольте мне еще раз поздравить Вас и передать мои искренние и теплые пожелания успехов и удачи в работе, экономической стабильности, уверенности в своих силах и процветания нотариата Болгарии.

С уважением,

Президент

М.И. Сазонова

**Уважаеми господин  
Президент!  
Уважаеми колеги!  
Скъпи приятели!**

Сърдечно поздравяваме Нотариалната камара на Република България с 15 – годишнината!

Бихме искали да пожелаем на Вас и на всичките български нотариуси здраве, просперитет, оптимизъм, неугасима енергия, настойчивост и търпение в решение на всекидневните задачи и постигане на поставените цели!

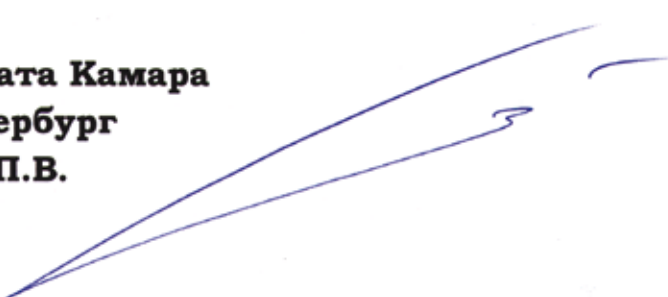
Историята на Вашия народ и древната страна, която представлява важен кръстопът между Изток и Запад, красноречиво свидетелствува за богатство на Вашата култура и съзидателна насоченост на Вашата дейност.

А славянската азбука стана този обединяващ фактор, който през много векове е допринасял за единението на нашите народи. Нали, както е известно, единението прави силата.

Вашият всекидневен труд, насочен към защита правата и законните интереси на гражданите, дава сигурност в непоклатима сила на Латинския нотариат и изповядвани от него принципи.

Нека натрупаният житейски опит и мъдрост да ви помогнат в постигане на новите височини!

**Президент  
На Нотариалната Камара  
На Санкт-Петербург  
Герасименко П.В.**



## ТЪРЖЕСТВЕНО СЪБРАНИЕ

На 25 октомври в Зала № 6 на НДК се проведе Тържествено събрание, с което се отбеляза „15 годишната на съвременния Български нотариат“ и „Деня на нотариуса“. Освен нотариуси от цялата страна, участие в него взеха много гости и представители на медиите. Поздравления бяха отправени от Президента на Република България г-н Росен Плевнелиев чрез г-жа Петя Тянкова – Секретар по правните въпроси, от Вицепремиера и Министър на правосъдието чрез Зам. Министър Сабрие Сапунджиева, от Председателя на ВКС г-н Лазар Груев, от Председателя на ВАС г-н Георги Колев, от Председателя на Съюза на юристите – г-н Владислав Славоф, от Председателя на Камарата на ЧСИ г-жа Валентина Иванова, от Декана на ЮФ на Софийския университет „Св. Климент Охридски“ – Проф. Сашо Пенов. Приветствено слово произнесе Президента на Международния съюз на Нотариата г-н Жан Пол Декор. Поздравителни адреси бяха изпратени от Председателя на Народното събрание, Председателя на Конституционния Съд, от Министър-председателя, от Главния Прокурор, Висшия адвокатски съвет, Българската Асоциация на Съдиите по Вписвания. Голям беше и броят на чуждестранните гости. Освен Президента на Международния съюз на Нотариата г-н Жан Пол Декор, участие в събранието взеха и нотариуси – представители на Френския Нотариат – Тиери Вашон, Ерик Делери, Жан-Люк Морен, Ерик Бушри, Лорен Роз и Пиер Люк Вервандие, нотариус Андре Михелсен – Президент на Белгийския нотариат, Нотариус Рихард Бок – Зам. Председател на Германския нотариат, Нотариус Траян Клоди Иримия – Вице-президент на Румънския нотариат, Нотариус Йоана Грегула – Президент на Полския нотариат, Нотариус Зорица Пулейкова – Нотариус на Македонския нотариат, както и 11 нотариуси от Русия – председатели и представители на различни регионални нотариални колегии. Удостоени с Почетен плакет за значим принос към развитието на съвременния Български Нотариат, бяха: Чл.кор. Проф. д-р Цанка Цанкова, Проф. г-р Николай Натов, г-н Лазар Груев, г-н Владислав Славоф, г-жа Миглена Тачева, доц. г-р Красимир Димитров, г-н Георги Данков, г-жа Ренета Николова, г-жа Жоржина Златева и г-н Младен Червеняков /не присъства лично/. По предложение на Регионалните нотариални колегии бяха отличени: Нотариус Светлана Милenkова и Нотариус Валери Манчев – РНК София, Нотариус Милена Илчева и Нотариус Станка Стайкова – РНК Бургас, Нотариус Обретен Обретенов – РНК



Варна, Нотариус Цвятко Миланов – РНК Велико Търново, Нотариус Антон Чолев – РНК София – Апелативен район. С почетни plakети за активна медийна позиция при отразяване на социално значими проблеми, бяха наградени представители на медиите, а именно: Канна Рачева – БТВ, Ани Пармаксизян – в. „24 часа“. „Резон медия груп“ бяха отличени за дългогодишно сътрудничество и обективно отразяване на дейността на Нотариалната камара.

*Информацията е подготвена  
от Нотариус Теодора Вуцова*

# СЛОВО НА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА МЕЖДУНАРОДНИЯ СЪЮЗ НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ – НОТАРИУС ЖАН ПОЛ ДЕКОР ПО СЛУЧАЙ 15 ГОДИШНИНАТА НА БЪЛГАРСКИЯ НОТАРИАТ

Г-жо зам. – министър на Правосъдието,  
Г-н Председател на Върховния касационен и административен съд,  
Г-жо Секретар на Президента на РБ,  
Господа бивши Министри и зам. – министри,  
Г-н Председател на българския нотариат – нотариус Крaсимир Катранджиев,  
Г-н Председател на Съюза на юристите в България,  
Госпожи и господа, председатели или представители на  
нотариатите-членове на Международния съюз на нотариата, от Русия, Полша, Македония, Румъния и Франция,  
Скъпи колеги,  
Дами и господа,

За мен е голяма чест да бъда поканен тук в София, за да празнувам с Вас това важно събитие, а именно – 15 годишнината на Българския нотариат, както и да присъствам на събранието, чиято тема е „Съвременният български нотариат – 15 години гарант на гражданската стабилност“.

За мен също така е голямо удоволствие да посетя отново София, този красив град на Балканите, един политически и културен център на страна с история, преминала през всички по-значими епохи.

Това също е и възможност за мен да Ви представя накратко основните линии на нашата политика и действията, които предприемаме, за да ги прилагаме, след като Ви представя какво представлява днес нашият Съюз.

Международният съюз на Латинския нотариат обединява около 300 000 нотариуса, два милиона сътрудници, и извършва около 400 милиона удостоверявания всяка година.

Съюзът, чийто член Българският нотариат стана през 2004 г., днес обхваща 86 държави, разположени на 5-те континента. Съюзът функционира чрез своите 3 основни органа:

- **Дирекционен съвет**, който се състои от 28 члена, и чийто предмет са политическите въпроси;

- **Генерален съвет**, който се състои от 172 члена, погледан от десет континентални или интерконтинентални комисии, компетентни по технически или научни въпроси;

- **Събрание**, което включва всичките 86 Председатели на националните съвети, и което се занимава с въпроси от устава или от регламента на Съюза.

Нашата политика се основава на няколко основни приоритета:



**Първият приоритет е квалификацията** - първоначална и допълнителна. Наложилата се вече роля на нотариалните академии, създаването на Световния нотариален университет, чийто първи курс се проведе миналия ноември в Рим с участието на петима български нотариуси, а вторият беше в Буенос Айрес през август тази година, и конкретните задачи на нашата Комисия за сътрудничество са пример за тази политика на Международния съюз.

21-ви век ще бъде белязан от засилената конкуренция между представителите на юридическата професия. Компетентността ще бъде едно от предимствата на нотариата. Ето защо е добре тя да се развива все повече.

Констатирам със задоволство, че квалификацията е сред приоритетите на Българския нотариат и Ви поздравявам за издаването на учебник по нотариално право, предназначен за студентите по право, както и за публикациите на статии в различни юридически списания, също така и за организирането на семинари, като този от вчера, който се проведе съгласно условията на споразумението за сътрудничество между френския и българския нотариат.

По същия начин приоритет трябва да бъде квалификацията по отношение на новите технологии и създаването на сигурна нотариална информационна мрежа. Подходящото информационно оборудване може да бъде извор на нови ком-

## 15 ГОДИНИ СЪВРЕМЕНЕН БЪЛГАРСКИ НОТАРИАТ

### СЛОВО НА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА МЕЖДУНАРОДНИЯ СЪЮЗ НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ – НОТАРИУС ЖАН ПОЛ ДЕКОР ПО СЛУЧАЙ 15 ГОДИШНИНАТА НА БЪЛГАРСКИЯ НОТАРИАТ

петенции за професията, като доказателство за това служи успешният пример в Република Чехия.

Ние трябва да развиваме и друго средство за успех, а именно: доверието на нашите клиенти и на публичната власт към нас, от където идва и **вторият ни приоритет: спазването на етиката и на деонтологията.**

Това е един от фундаменталните принципи на нашия статут, а именно: безпристрасност, независимост и неутралност, които са стълбовете на тази етика. Всяко тяхно незачитане трябва да бъде санкционирано, а аз знам, че вие - българските нотариуси, бдите върху това с особено внимание, а от там идва и значението, което отдаваме на съществуването на деонтологичен код и на строги дисциплинарни правила в новите нотариални закони.

В Лима беше одобрен текст на деонтологията и организационните правила на нотариата, който отговаря на нуждите на професията, и който ще служи като насока за нотариатите-членове, както и за тези, които искат да се присъединят към нашия Съюз.

**Трети приоритет е да покажем социалната роля на нотариуса,** или казано по друг начин, допълнителната стойност, която той носи в услуга на гражданите и на държавата.

Без тази полза за обществото, без съзнанието, че изпълнява мисия от обществен интерес, една професия не може да просъществува. Тя бързо става посредствена и изчезва сред всеобщото безразличие. Ето защо ние развихме три сфери на дейност в тази област на обществена полза.

А) Първата е издаването на титул за собственост, т.е. издаването на един документ, който помага да се удостовери едно право по отношение на недвижим имот, независимо дали става въпрос за собственост, концесия, ползване или обикновено обитаване.

В рамките на тази политика организирахме две световни конференции, едната в Буркина Фасо през 2012 г., а другата в Мексико, с участието на около тридесет международни организации, с които Съюзът е подписал споразумения за сътрудничество, от които Световната банка, FAO (Организация по прехрана и земеделие), PNUD (Програма за развитие на Обединените нации), Обединени нации - HABITAT, FIDA (Международния фонд за земеделско развитие). Следващата конференция по тази тема ще бъде във Виетнам през октомври 2014 г.

Б) Втората сфера на действие е участието в политиката по намаляване на съдебната тежест в обществото, в което живеем. Става дума за дейност по предотвратяване на конфликти, главно чрез извършване на проверки преди подписването на договори, предоставянето на съвети на потребителите и чрез участието в алтернативни методи за уреждане на конфликти, както арбитраж, балансиране и медиация. Това са предоставени на нотариата области. Именно това беше темата на Световния форум, който се проведе по случай нашия Международен конгрес на нотариата в Лима преди 15 дни.

В) Третата сфера на обществено действие е да се уле-

сни международното циркулиране на някой по-обикновен акт, като анекси или допълнения към основен акт, а именно пълномощни, брачни договори, пълномощни за закрита, или завещания.

Това ще бъде темата на нашата международна конференция в Монреал, на 07 и 08 ноември 2013 г., чиято цел ще бъде двойна.

- Да се осигури в технически план сигурността на ползания документ, с цел да се избегнат злоупотребите, които днес са все по-многобройни, като се използва специален секюризиран нотариален печат.

- Да се опростят в юридически план необходимите формалности за ползването на тези документи, като се предлага на нотариатите-членове, които желаят това, да се присъединят към Харта по въпроса и аз приканвам Българския нотариат да го направи. Целта е да се избегне апостила или легализирането на документа /ако такива са изискуеми/, в случая когато този документ произхожда от нотариат - член на Хартата.

**Като заключение, можем да кажем, че основната цел на нашата политика в рамките на Съюза е да покажем какво реално представлява нашата професия.**

**Трябва да доказваме на света икономическата и социална полезност на нотариата, който днес отговаря на фундаменталните нужди на нашето съвременно общество.**

**1. Що се отнася до гражданите: т. е. на потребителите, това са три потребности:**

- Необходимост от правен мир, който единствен може да донесе на потребителите социалната хармония, към която те се стремят, т.е. към спокойствие и доверие в бъдещето, с една дума, да има по-голям оптимизъм за бъдещето, и да се има предвид, че доверието винаги привлича по-големи инвестиции.

- Необходимост да се избягват конфликтите, да се предотврати прекомерното съдебно уреждане на спорове в нашето общество, защото никой не може истински да се ангажира в процес, за когото са неизвестни продължителността, цената и резултата.

- Необходимост да има лесен достъп до услугите на несъдебното право, т.е. до съветите и до изготвянето на тези най-важни за личния им или професионален живот документи (актове), издадени от нотариусите. Трябва да им бъде осигурена перфектна правна сигурност, необходимост от която също толкова има нужда и държавата.

**2. Що се отнася до държавата:**

Става въпрос за необходимост от три неща:

- Необходимост от правна сигурност, която единствено може да донесе на предприятията /търговските субекти/ доверието, което води към икономическо развитие и социален прогрес.

- Нужда от бюджетни средства, защото когато се преци на делегализацията (всеки нотариален акт трябва да се впише по мястото на действие на нотариуса) нотариатът има голям принос към захранването на държавния бюджет,

## 15 ГОДИНИ СЪВРЕМЕНЕН БЪЛГАРСКИ НОТАРИАТ СЛОВО НА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА МЕЖДУНАРОДНИЯ СЪЮЗ НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ – НОТАРИУС ЖАН ПОЛ ДЕКОР ПО СЛУЧАЙ 15 ГОДИШНИНАТА НА БЪЛГАРСКИЯ НОТАРИАТ

от където интересът, добре разбран от повечето страни, е да се повери на нотариуса изключителна компетентност по отношение на недвижимата собственост (да се знае кой какво притежава) и на търговските дружества (за да се знае добре кой с какво се занимава)

- Нужда от прозрачност: защото това същото правило позволява да се знае кой какво и как финансира, което позволява лесно проследяване в случаите на пране на пари, корупцията и борбата срещу тероризма.

- Необходимост да се освободи от някои функции, защото една държава не може да прави всичко. Трябва да се концентрира най-вече върху основните си цели, а именно върху правосъдието, армията, дипломацията, и да делегира на институциите, които контролира, да осигурят под неин контрол, но без бюджетни разходи или отговорност за държавата, упражняване на дейност от общ интерес. Несъдебното право е именно от тези. Ето защо нотариалната функция, която представлява публично/частно партньорство, което е много модерно днес, поради своята ефективност, бележи все по-голям успех навсякъде по света, и дори в САЩ проявяват интерес към нея.

Днес можем да кажем, че Нотариатът, който знае как да отговори на тези главни потребности, се разглежда като професия, която има всички необходими предпоставки да играе своята основна социална роля – да бъде в услуга на нашето общество на 21 век и това се смята като професията на бъдещето.

Това е така, дори ако ЕС, и по-точно Комисията, която няма никаква демократична легитимност, не спира да ни атакува под натиска на англо-американското лоби. Но трябва да се поддържа, защото днес, когато никой не може да се изправи срещу Европа, се виждат критиките, които се стоварват върху Европа, за която пропагандата се увеличава между това, което от една страна искат гражданите, а от друга – бюрократите в Брюксел, силно отдалечени от реалността.

Дори когато някои международни организации под американско въздействие се опитват да провалят Нотариата, като го определят като бавен, скъп и безполезен, и искат отпускането на кредит да се извършва в отсъствието на нотариус, американският професор, получил Нобеловата награда по икономика през 2009 г. твърди, че ако имаше нотариуси, кризата на Subprime не би достигнала тези огромни размери.

Темата, която сте избрали за Вашата конференция, а именно „Съвременният български нотариат – 15 години гаранция за гражданска стабилност“ – отразява добре целта на световния и най-вече на европейския нотариат – да покажем, че нотариусът е в услуга на правосъдието и на обществото. Никоя социална институция не може да оцелее във времето, ако тя не се определя от социалния интерес, който обслужва. Нотариатът не е изключение от това правило, което ни задължава отново да направим оценка на нашата функция, да покажем, че вършим добре работата си и

че предлагаме на обществото услугите и ползата, които се очакват от нас.

Пожелавам на Българския нотариат един много щастлив рожден ден, и му благодаря специално за неговото участие в голямото семейство на международния нотариат, както и за топлото посрещане, което получих тук!

На 25 октомври 2013г. след Тържественото събрание в Парламента се състоя и среща между Председателя на Народното събрание г-н Михаил Миков и Президента на Международния Съюз на Нотариата г-н Жан Пол Декор. На нея присъстваха и нотариуси от Франция. От страна на Нотариалната камара в срещата взеха участие Председателя на СН Красимир Катраджиев, Зам. Председателя Светлин Микушински и Теодора Вуцова – член на СН. Срещата бе много ползотворна и продължи повече от предвиденото. Освен темите за Регламент № 650 и желанието на българските нотариуси те да бъдат органа, който да издава международните удостоверения за наследство, освен проблемите с създадените кадастрални карти, беше повдигнат и въпроса за нотариалните удостоверявания за договорите за прехвърляне на собственост върху МПС. Представителите на Съвета на нотариусите подчертаха пред Председателя на Народното събрание правната сигурност, която дава нотариалното удостоверяване на тези договори, както и възможностите на Нотариалната камара да разшири обхвата на информационната си система „Единство“, като същата да обхваща и сделките с МПС. Изтъкнато бе, че подобно разширяване на системата следва да се гледа и като стъпка към бъдеща евентуална промяна на реда за регистрация на онези МПС, които са предмет на този вид договори.





# НАЦИОНАЛНА КРЪГЛА МАСА „БЪЛГАРСКИЯТ СЪВРЕМЕНЕН НОТАРИАТ- 15 ГОДИНИ СТОЖЕР НА ГРАЖДАНСКАТА СТАБИЛНОСТ”- ПРЕГЛЕД И РЕЗУЛТАТИ

В рамките на планираните мероприятия посветени на 15 годишния юбилей на Българския съвременен нотариат, на 24.10.2013г., в зала № 8 на НДК се състоя организираната от Нотариалната камара Национална кръгла маса. Замисълът на събитието беше, под формата на този дълго подготвян и широко огласен форум, Нотариалната камара да привлече общественото внимание, както върху успешната си 15 годишна мисия на гарант на гражданската стабилност, така и да разкрие своята визия по отношение на някои отдавна наболели и все още не намерили своето адекватно нормативно решение проблеми, с които всеки нотариус се сблъсква ежедневно в своята практическа дейност и които затрудняват правоприлагането и безпрепятственото упражняване на гражданските права.

Очаквано интересът към този научно-практически форум беше подчертан, което беше предопределено от значимостта на дискутираните теми и оценката, която им дават различните поканени и участвали в дискусиите държавни органи, висши магистрати, професионални организации и агенции, Съюза на архитектите в България, АГКК, СЮБ, съдии по вписвания, адвокати, специалисти и представители на научните и академични среди, както колеги нотариуси. Активни участници в дискусиите бяха и нашите чуждестранни гости – колеги нотариуси от Френския, Немския, Белгийския, Полския, Румънския, Македонския и Руския нотариати, сред които проф. Михелсен – Председател на Белгийския нотариат и Зам. председател на Съвета на нотариатите от Европейския съюз, г-р Рихард Бок - Зам.председател на



## 15 ГОДИНИ СЪВРЕМЕНЕН БЪЛГАРСКИ НОТАРИАТ НАЦИОНАЛНА КРЪГЛА МАСА „БЪЛГАРСКИЯТ СЪВРЕМЕНЕН НОТАРИАТ- 15 ГОДИНИ СТОЖЕР НА ГРАЖДАНСКАТА СТАБИЛНОСТ”- ПРЕГЛЕД И РЕЗУЛТАТИ

Германската федерална камара, Тиери Вашон – член на Висшия съвет на Френския нотариат, Зорица Пулейкова – Председател на Македонския нотариат и др.

ПАРКОМЕСТАТА и визия за нормативната им регламентация като самостоятелен имот беше първата обсъждана на кръглата маса тема. Това е един отдавна стоящ в ползрението на Нотариалната камара въпрос, с особена обществена значимост, който все още не е намерил своето нормативно решение.

Етимологията на проблема бележи началото си още от първите години на прехода от планово, социалистическо стопанство, към пазарна икономика и произтичащите от нея свобода на частната инициатива, възход на предприемаческия дух и тяхното следствие – бурното строителство. Хиляди нови жилищни и административни сгради израстнаха за месеци подобно на гъби след живителен пролетен дъжд. За няколко години големите градове бяха плътно застроени като от година на година се виждаше и усещаше все по-осезаемо липсата на далновидно устройствено планиране на урбанизираните територии, следствие на което са пре-застроените центрове и ж курортни комплекси, тесни улици несъобразени с големината на построените бетонни колоси, намалени отстояния и като следствие – влошената жизнена среда, въпреки новите и модерни сгради. Принос в негативната градска среда и допусканото безконцептуалното, недалновидно застрояване на всеки свободен сантиметър имаше и пълната липса, или пък недостатъчност на паркоместата, там къде-

то въобще ги имаше.

В последните 20 години, постепенно, от непознато в миналото за България фактическо и правно понятие, паркоместата се превърнаха в неделима потребност на урбанизираните територии, в задължителен елемент на приемливата градска среда, в юридически и социален феномен. На фона на тяхното важно значение за благоприятната жизнена среда и за спокойното и безпрепятствано упражняване на правото на собственост върху тях, а и върху други самостоятелни обекти, остава напълно необяснимо, защо до този момент те не са получили своето адекватно и наложено от обществените изисквания и потребности нормативно решение.

Главният проблем идва от техния недефиниран в позитивното ни право статут.

За първи път паркоместата се появяват като предмет на правна регламентация едва през 2003г., когато бумът на строителството е навлязъл в своя епогей и то по един незавършен в нормативно отношение вид. Наредба № 7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони указва колко квадратни метра най-малко трябва да бъде площта на местата за паркиране за различните видове превозни средства. Със своята Наредба № 2 от 29.06.2004г. за предвиждане и проектиране на комуникационно –транспортните системи на урбанизираните територии, МРРБ за първи път въвежда изискването при бъдещото проектиране на сградите, проектът да предвижда определен брой паркоместа в рамките на самия УПИ, чието минимално количество е фиксирано в чл.18 и таблица 2 към него според вида сграда – жилищна, административна, обществена и др. Две години по-късно, приетия на 20.12.2006г. Закон за устройството и застрояването на Столична община, в своя чл.24, изрично вменява на органите задължение, да отказват одобрение на инвестиционен проект, ако в него и в рамките на съответния УПИ не са предвидени необходимия минимален брой паркоместа съгласно нормите, определени в прежецитираната Наредба № 2 / 2004г. Тези два норматива показват, че държавата е отчела значението за нормалната градска среда на паркоместа и се опитва да поправи занаяпред това, което е пропуснала да направи с подценяването на фактора места за паркиране.

За съжаление обаче, така започната държавна политика не бе проведена докрай, тъй като законодателят не е регламентирал и до днес вещно-правния статут на паркоместата или като вид недвижима вещь или пък като принадлежност към отделните, самостоятелни обекти в една сграда.

Сега Законът задължава участниците в инвестиционния процес да проектират и изградят необходи-



Нотариус Красимир Катранджиев  
и Нотариус Рихард Бок

мия, нормативно определен брой паркоместа в самата сграда или директно на терена, но не се произнася по следващия важен въпрос, който възниква, след като те вече са факт от новата сграда – дали те представляват самостоятелен недвижим имот по критериите на вещното право и като такъв те да имат самостоятелен живот, откъснат от другите самостоятелни обекти в сградата, или пък подобно на мазета и тавани, да имат характера на принадлежност към самостоятелните обекти, които обслужват. Според наложилата се от болшинството правни специалисти теза, паркоместото не може да бъде определено като недвижимата вещ, тъй като формално не отговаря на критериите очертани в чл.110 ал.1 от ЗС. Също така, легална дефиниция за него няма и в § 5 от ДР на ЗУТ, в който са дефинирани всички други понятия и обекти, с които си служи ЗУТ, включително тераси, лоджи и балкони и мн.др. Поради причината, че сега действащото позитивно право не разглежда паркоместото като самостоятелен недвижим имот, то не е и обект на ЗКИР, следствие пък на което е, че не подлежи на заснемане и нанасяне в кадастралните карти и регистри, не получава идентифициращ и за него не се издава схема на самостоятелен обект.

Без да е самостоятелен обект- недвижимата вещ, по отношение на паркоместата не е проведен и другият възможен подход на третиране на вещите, а именно на принадлежност към друг, вече дефиниран самостоятелен обект, какъвто е режима на мазета, тавани и складови помещения. Последните нямат самостоятелно съществуване, поради което сега ЗУТ, а преди това Наредба № 5 за строителните правила и норми, са определили техния статут като прилежащи към жилището обекти.

Паркоместото не може да се разглежда и като обща част на сграда в режим на етажна собственост, дефинирани в чл.38 от ЗС, тъй като нито технически, нито функционално, жилищната сграда се влияе от паркоместото. Дори и построени в сутерена, подземния паркинг представлява технически и функционално обособена част от сградата със свое предназначение, отделен достъп и съоразения, които са независими от жилищната част на сградата. Това, че не е обща част е още по-лесно разбираемо, когато паркоместото е на самия терен. Паркоместата имат своя, самостоятелна съдба, която не следва другите отделни обекти в сградата. Въпреки, че са важна и необходима вещ за спокойното упражняване на правото на собственост върху главната вещ – жилище или офис, често те не се прехвърлят заедно с основния обект или поради липса на средства в приобретателя или поради моментното подценяване на тяхното значение. За построяването им са вложени средства, което мотивира инвеститора да търси тях-



ната реализация, независимо дали заедно или отделно от жилищата. В по-късен момент, след сделката за жилището, гражданите съзнават нуждата от паркоместото и така се стига до тяхното самостоятелно прехвърляне, като самостоятелен обект на правна сделка.

И тук, за да отговори на тази обществена потребност – собственикът на жилище да придобие паркоместото, а инвеститорът да изпълни неговото предназначение, като строителен продукт с предназначение да бъде реализиран на пазара, на нотариуса се налага да използва сложни правни техники и тромави описания, за да подведе този правен феномен под други, познати на правното правни конструкции и да се стигне до този целен резултат - приобретателят да получи гарантираното от стабилната правна сделка право на собственост. Тези правни фигури се разбират трудно от неспециалисти, което пък води до техните обясними притеснения и усещане за несигурност.

Подходите за разрешаване на този проблем са принципно два:

Или да се регламентират като принадлежност към други, самостоятелни обекти в сградата и да бъдат неделими от тях като мазета и тавани, а тези, които надхвърлят нормата и са предназначени за посетители на сградата да получат по законова дефиниция характер на обща част към нея;

Неудобството при този подход е, че с оглед действието на нормативните актове ex nunc, ще бъдат поставени в различен правен режим построените до момента паркоместа, част от които са вече собственост на трети лица, които не притежават основен обект в терена, в който се намира паркоместото.

Или вторият подход – да бъдат законово дефинирани като недвижимата вещ, самостоятелен имот, който да бъде и изрично включен в кръга обекти по ЗКИР. Представителите на Нотариалната камара на кръглата маса се обединиха около втория подход, като коле-

**15 ГОДИНИ СЪВРЕМЕНЕН БЪЛГАРСКИ НОТАРИАТ**  
**НАЦИОНАЛНА КРЪГЛА МАСА „БЪЛГАРСКИЯТ**  
**СЪВРЕМЕНЕН НОТАРИАТ- 15 ГОДИНИ**  
**СТОЖЕР НА ГРАЖДАНСКАТА СТАБИЛНОСТ”-**  
**ПРЕГЛЕД И РЕЗУЛТАТИ**



гата нотариус Адела Кац от Плавдив изнесла основния доклад по темата, представи на вниманието на форума конкретни предложения за нормативното уреждане на статута на паркоместата като самостоятелна недвижима вещ.

При втория подход колебанията на вещно-правниците са свързани с тези паркоместа, които не са резултат на строеж в подземен паркинг и в отделна сграда, а са направо на самия терен. Така би се стигнало до раздробяването на един УПИ на по-малки реални части, собственост на различни лица, което би противоречало на философията на териториалното устройство, при която основна и минимална териториална единица при селищното устройство е урегулирания поземлен имот. Съществува и опасност, когато едно лице е вече собственик на един малък имот от 15-20 кв.м. в рамките на друг УПИ, упражнявайки своето пълно право на собственост включително и правомощието разпореждане, би могъл да поиска да огради същото, да го покрие, или на негово място да построи някакъв друг обект. Тези страхове могат да бъдат преодолени с ясно и недвусмислено формулирани ограничения в правото на собственост върху този вид самостоятелни имоти – паркоместата, които ограничения да гарантират тяхното съществуване като такива, без право на промяна на предназначението им (както скоро беше направено с гаражите в партерните етажи на сградите). Такава регламентация – самостоятелни вещни права на трети лица върху чужд имот, няма да бъде феномен, след като нашето право познава и други форми на ограничаване на собствеността, като например правото на строеж върху чужд имот в полза на трето лице. Така, както суперфициарният собственик може да ползва дворното място до толкова, до колкото е необходимо, за да осъществява спокойно правото си на собственост върху построенния имот, така и собственикът на паркомясто ще ползва останалата част от дворното място, докол-

кото това е необходимо за подход, маневриране и достъп до него.

Да се дефинира паркомястото като недвижима вещ е въпрос на правна техника и аргументите на опонентите на този подход, че то няма стени или някакви видими резултати от строителна дейност (ако е на терен), с каквито са свързани представите им за недвижим имот - сграда до момента, не би следвало да е пречка, за да бъде характеризирано паркомястото като недвижима вещ. Правото ни вече познава други обекти, които нито могат да се видят, нито да се пипнат, но независимо това, са определени като вещи – напр. енергията, която в ал.2 на чл.110 от ЗС е дефинирана като движима вещ. Всичко е въпрос на законодателен подход и воля за намиране на решение.

НК е поставяла въпросът с регламентацията на паркоместата нееднократно пред законодателните органи и правните специалисти. Последният път беше на Националната експертна конференция организирана от СЮБ, състояла се на 30 ноември 2012г. по въпросите на строителното предприемачество и защита правата на потребителите при покупката на имоти „на зелено”. Тогава всички участници във форума включително Камарата на строителните предприемачи, Камарата на инженерите от инвестиционното проектиране, Асоциация „Активни потребители”, магистрати от ВКС и ВКП, се съгласиха с нашето становище, че което и да е от нашите нормативни предложения да избере законодателя, ще бъде в пъти по-добре, отколкото сегашния правен вакуум.

ВТОРАТА ТЕМА, инспирирана от констатираните от нас трудности при правоприлагането и поставена във фокуса на кръглата маса беше посветена на пропуските в ЗКИР с последица несъответствие между правото на собственост и неговото графично изражение

Процесът по създаване на кадастър и имотен регис-

тър се оказа дълъг и тромав. Въпреки, че ЗКИР е в сила от 01.01.2001г., въпреки че създаването на кадастъра беше финансирано от Световната банка с над 200 мил. лева и отделно милиони левове вътрешно финансиране, в началото на октомври от Министерството на инвестиционното планиране отчетоха, че кадастърът покрива по-малко от 1 / 4 от територията на Р.България, а за цялостното ѝ заснемане и нанасяне на имотите в кадастралните карта ще са необходими нови около 40 мил. лева.

Тази частичност не е единствения проблем, тъй като има други, по-съществени, с които нотариусите се сблъскват почти винаги, когато се налага индивидуализирането на поземлен имот, попадащ в район с одобрена кадастрална карта.

Боравейки с кадастралните скици непрекъснато се натъкваме на две групи несъответствия: 1. Между границите на поземления имот според титула за собственост и кадастралната скица и 2. Между регулационния статут на имота и визуализираното на представената ни скица-копие от кадастралната карта.

Наше наблюдение е, че всяка втора скица на поземлен имот не отговаря на обема на правото на собственост изведено от титула, който го легитимира, тъй като границите на имота очертани на скицата не са тези, които следват от документите за собственост, както и скицата не отразява действителната към момента на заснемането регулация. Съчетанието на тези два неблагоприятни фактора обяснимо създава затруднения в правоприлагането и упражняването на правата на собственост, тъй като се налага използването на други, допълнителни и стари графични източници за пространствените предели на имота, за да може накрая нотариусът първо да установи и второ правилно да индивидуализира имота, което да отговаря на действителния обем права, притежавани от титуляра

Причина за тези несъответствия според нас е методологията, по която се създават кадастралните карти. Законът вменява, това да става чрез аналитична дейност, съпътвана на база на съществуващите към момента на създаването му стари кадастрални планове, действащи регулационни планове и евентуално анкетиране на правоимащите като допълнителен способ за потвърждаване данните снети от първите два, основни източника на информация. Въпреки, че за огромната част от територията на страната имаше отдавна създадени кадастрални планове и то в цифров вид, с координати от регионалните и националната координатни системи, процесът по създаването на кадастралните карти започна отначало, с последователното заснемане на всички имоти, независимо, че това отдавна беше направено и нямаше данни координатие да са грешни или да се нуждаят от нови. Вместо да

се стъпи на здравата база на наличните кадастрални и регулационни планове, започна един процес по повсеместно и ново заснемане на имотите откъснато от създадения до 2001 г. цифров кадастрален план на населените места. Превес се даде на анкетирането, което вместо да бъде акцесорен метод, той беше превърнат в основен при създаването на кадастъра. Геодезистите с компетентност за действия по кадастъра заснемат и нанасят в кадастралната карта тези граници, които виждат и възприемат като граници на имотите на място, без да държат сметка за юридическите граници на поземлените имоти според действащите регулационни планове и юридическите граници според титулите за собственост. Ако съседът е навлязъл със 100 кв.м. в чуждия имот и границата не е поставена, там докдето свършва неговото право на собственост, а по-нататък, в кадастралната карта неговия имот бива нанесен като по-голям със 100 кв.м. от това, което притежава по титул за собственост, а този на съседа му, в чийто имот е навлязъл – ще бъде със 100 кв.м. по-малък от това, на което всъщност съседът е собственик.

Действието на дворищната регулация по отношение правото на собственост преди и след 2001 г. е различно и този правен факт разбираме, че също не винаги е отчетен при изработването на новия кадастр. Действията до 30.март 2001г. ЗТСУ, а също и предложенията го ЗПИНМ и Закон за благоустройството на населените места, придаваха на дворищната регулация непосредствено отчуждително действие, в резултат на което собствеността на придавани се към съседни имоти части, преминаваше към съседния имот по силата на административния акт, с който е одобрена регулацията, а между два самостоятелни имота, обединени в един парцел, възникваше съсобственост по силата на административния акт, с който е одобрена в рамките на новообразувания парцел. Тези трансформации на преди това самостоятелните имоти са отразени в действащите регулационни планове поддържани от общинските центрове, но не и в кадастралните карти. Според документите за правото на собственост и регулационния план имаме един парцел или УПИ според терминологията на ЗУТ, който е формиран от два имота, които отдавна, по силата на одобрена по времето на ЗТСУ и приложена регулация, са загубили своето самостоятелно съществуване, а в кадастралната карта са нанесени два самостоятелни имота. И това не е изоліриран случай.

Трансформацията на един парцел от режим на съсобственост между двама съсобственици в режим на индивидуална собственост върху два самостоятелни имота, от които някога той е бил формиран, разпределени между същите две лица – досегашни съсобственици, не може да става със скица или заснемане, а с прав-



на сделка в предвидената от закона форма, и ако няма такава сделка е разбираемо, какви затруднения създава погрешно попълнената кадастрална карта за единия съсобственик, който е решил да прехвърли притежаваната от него идеална част от целия парцел, каквито вещни права има всъщност, при положение, че му се издава скица само за част от парцела, или само за единия поземлен имот, който е бил включен в парцела, а за другата част получава отказ от АГКК с мотива, че не е нейн собственик или съсобственик.

Друг обществен проблем възникнал веднага след влизане в сила на ЗКИР и неразрешен до момента е механизмът по издаване на скици –копия от кадастралната карта, скици на сгради и схеми на самостоятелни обекти в сгради. Съгласно изричните норми на §4 ал.3 и 4 от ПЗР на същия закон, с факта на одобряването на кадастралната карта и регистър за определен район, издаването на такива скици от общинските администрации се преустановява и такива се издават само от съответните СГКК, които са 28 на брой за цяла България и съвпадат с областните центрове. Лесно можем да си представим, какво е струпването на граждани и обема на работата по издаването на скица при неблагоприятното съчетание по тези два критерия на двата фактора:

1. Издаването на скици вече обхваща не само поземлените имоти, но и всички сгради и самостоятелни обекти в тях, вкл.апартаменти, ателиета, стопански постройки, гаражи и други, и

2. Вместо наг 120 общински центрове и отделно няколко десетки райони за градовете с общинско районирание, които издаваха скици, тази дейност се концентрира само в 28 областни административни центъра. Въпреки усилията, които полага АГКК да въведе ред и оперативност при издаването на скици и схеми, по горните обективни причини, процесът винаги е бил и продължава да бъде затруднен, а разходите на време, нерви и пари - неоправдани.

Този дългогодишен и тежък проблем може да бъде успешно решен с помощта на нотариуса, към което сме насочили и нашите усилия. Не е новост в българското законодателство нотариусът да прави официални удостоверителни изявления на извлечения от електронни регистри и снети по електронен път копия на електронния образ на документи, какъвто например механизъм е създаден със ЗТР с приетата през 2009г. ал.3 на чл.34. Удостовереният от нотариуса препис на копие, снето от самия него от официална страница на Търговския регистър в глобалната мрежа, на официален или частен документ, публикуван и съхраняван в ТР, е годно доказателство за съответствието на снетия от нотариуса и удостоверен документ с неговия електронен вид оповестен на публичната страница на ТР. Същият подход може да бъде успешно използван, за да се реши проблема с огромната натовареност на СГКК, да бъдат разтоварени специалистите от тази си функция, за да може да се концентрират по-успешно към други, по-важни, като съответствието на кадастъра с правото на собстве-

ност с една главна цел – облекчаване на гражданите при упражняване на тяхните собственически права.

Горните, а и други проблеми явно вече са отчетени от законодателната власт, след като Комисията по регионална политика и местно самоуправление председателствена от Г-н Димчо Михалевски е инициирала законпроект за промени в ЗКИР в частта кадастър, в подготовката на който като представител на Нотариалната камара участва нотариус Ксения Белазелкова от София. Нотариус Белазелкова изнесе основния доклад на кръглата маса по темата ЗКИР. Своите гледни точки по причините довели до несъответствието на кадастралните карти с обема на правото на собственост и принципните позиции, от които следва да се изхожда при предстоящите промени на кръглата маса изразиха и колегите нотариус Димитър Танев от София и нотариус Феодора Иванова от Бургас. Пред кръглата маса, нотариус Белазелкова очерта предложенията за конкретни промени в закона направени в рамките на така създадената работна група, зад която е застанала като представител на Нот.камара, заедно с тяхната обосновка и мотивация. Предвид техния обем и специфика на темата като нормотворческа дейност, същите се публикуват като следващ материал в настоящия бюлетин.

ТРЕТАТА ТЕМА, която поставя поредното предизвикателство пред българският нотариус в контекста на европейското членство на страната ни беше РЕГЛАМЕНТ 650 / 2012г. на ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ и СЪВЕТА и въведената с него нова, унифицирана форма за установяване на наследствени права - Европейското удостоверение за наследство.

Регламент 650 / 2012г. относно компетентността, приложимото право, признаването и изпълнението на съдебните решения и приемането и изпълнението на автентичните актове в областта на наследяването и относно създаването на Европейско удостоверение за наследство дойде като продължение на последователно провежданата политика на Европейския Съюз за изграждането на единно правно пространство чрез установяване на общи правила в областта на наследствените правотношения с международен елемент. Регламентът е приет на 04.07.2012г., а началото на неговото приложение е 17.08.2015г. Приемането на Регламента е предхаждано от мащабна аналитична дейност, в която изследвайки обема на движението, миграцията и промяната в мястото на отседналост на гражданите в рамките на ЕС, количеството смесени бракове и трансгранични наследявания, ЕК е обосновавала необходимостта от единно регулиране на правните последици от смърт с цел да се създаде яснота, безспорност и предвидимост на наследствените правотноше-

ния с трансгранично действие. В работния доклад на Комисията съпътстващ предложението за създаване на Регламент по наследяването е отчетено, че около 350-400 хил. случаи на новоткрити наследства в рамките на ЕС годишно, водят до възникването на частно-правни отношения с международен елемент. Затова и често материално-правните различия на уредбата на наследяването в отделните страни-членки създава голям резонанс и затруднения в правоприлагането, което е следствие от различните правила при определяне на наследствените квоти; различното третиране на преживелите съпрузи; различните форми на наследяване по изразената приживе воля на наследодателя; различен кръг лица ползващи се със запазена част и нейния размер. Съществени разлики разкрива и третирането на съвместното съжителство като основание за наследяване включително и при еднopolови връзки. Така например в Обединеното Кралство съпругът получава цялото или по-голямата част от наследството на съпруга си, а във Франция неговият дял е фиксиран на 1 / 4 независимо броя на децата, с които наследява едновременно. От съществуващите 3 форми на последна воля – Завещание, Съвместно завещание и Договор за наследство, в България е допустима само първата форма, докато в други държави се използват и трите. Различия бележи и процедурата по придобиване на наследството, определянето на наследствения кръг лица, техните квоти и момента на преминаване на наследството в патримониума на правопримниците. В някои държави като Чехия, Словакия и Австрия, приемането на наследство е опосредствано от едно трето, назначено от съда лице, което определя кои са бенефициерите на наследството и изготвя протокол за разпределение на активите между тях, който впоследствие се одобрява от съда с решение, чието действие е прехвърлително по отношение на това имущество. В Обединеното кралство и Кипър например, наследството се управлява от назначено от съда лице, което може да се разпорежда с имуществото и да го прехвърля на бенефициерите. Регистрираните еднopolови съюзи в Германия, Испания, Холандия и Англия по правни последици са приравнени на брачните, включително и в областта на наследяването. Тези съществени различия илюстрират нуждата от въвеждането на единни и ясни критерии при определяне на приложимото право в областта на наследяването, като се имат предвид и различните принципи на привързване и различните стълкновителни норми относно третирането на движими и недвижими вещи в сега действащото МЧП.

До момента, наследяването не е било предмет на общностна уредба. Регламент № 44 / 2001г. относно компетентността, признаването и изпълнението на съдебните решения по граждански и търговски дела из-

рично изключва от своето приложение въпросите свързани с наследствените правоотношения като спорове за наследство, делби на наследство, искиове за възстановяване на запазена част и други.

Чл.3 ал.2 на Регламента поставя изискванията, на които трябва да отговаря националният орган на всяка страна компетентен по издаването на Европейското удостоверение за наследници. На първо място това е Съдът, но е възможно това да бъдат и други органи и правни специалисти, които покриват критериите заложени в този текст.

Основният доклад по темата беше изнесен от Доц. г-р Красимир Димитров. Докладчикът акцетира на факта, че с регламента е напоревно първото до момента общностно ураждане на наследствените правоотношения, които до сега не са били предмет на европейското право. Целта на Европейското удостоверение за наследство е определена в неговия чл.63, а именно да бъдат подпомогнати заинтересуваните лица в процеса по установяване, доказване и реализиране на наследствените си права чрез внасяне на яснота и предвидимост на приложимото право, компетентният орган, кръга на наследствените бенифициери и обема на техните наследствени права. Доц.Димитров отговорни еднозначно и на дискутирания и разнопосочно третиран въпрос – дали според сега действащото вътрешно право българският нотариус отговаря на критериите поставени в чл.3 ал.2 от регламента очертаващи потенциалния кръг от органи или правни специалисти, които са компетентни да бъдат натоварени от държавата със задължението по издаването на въведеното с регламента Европейско удостоверение за наследство. Доц. Димитров обоснова заключението си, че българският нотариус, с качеството си на частно лице, натоварено по силата на закона с изпълнението на определени публични дейности в областта на нотариалните производства отговаря напълно на поставените в регламента изисквания, тъй като има делегирани от държавата съдебни функции в сферата на този вид охранителни производства, че в своята дейност е безпристрастен и се ръководи само от закона, както и че е налице и третият критерий – неговите актове подлежат на съдебен контрол, както отказите - с частна жалба по реда на чл.538 ал.1 ГПК, така и постановените актове засягащи права на трети лица - по исков ред в производството по чл.537 ал.2 ГПК. Понятието съд, което използвано в чл.3 от Регламента има по-различно съдържание от съд като правораздавателен орган, за нуждите на регламента под съд европейският законодател определя всички онези компетентни органи или лица, които отговарят на критериите и съответната държава им е възложила правомощието по издаване на ЕУН. Съгласно чл.78 на първоначалния текст на регламента, 16.01.2014г. беше

определен като крайния срок, в който всяка държава членка следваше да представи в Европейската комисия апликационна форма, в която да посочи кой ще бъде компетентният по издаването на ЕУН орган, като и реда и органа пред който неговите актове биха могли да се обжалват. Доц.Димитров съобщи, че с взето наскоро последващо решение на Европейския парламент и Съвета, този срок е удължен до 16.11.2014г.

В потвърждение на казаното от Доц. Красимир Димитров, участвалият в дискусията член на Висшия съвет на Френския нотариат нотариус Тиери Вашон посочи, че във Франция и към момента нотариусът издава сертификат за наследници и изрази мнението си, че според функциите и компетентността на нотариуса от всяка една европейска страна, то всеки от тях отговаря на поставените в регламента изисквания към органа по издаването на ЕУН.

В следобедния Българо-френски колоквиум темата отново бе дискутирана и разширена и с други аспекти на бъдещото предизвикателство пред европейските нотариуси свързани с произтичащите от регламента отговорности включително и форми на бъдещо сътрудничество, правно-техническа подготовка по издаването им и форми за обучение по темата в рамките на Съвета на нотариатите от Европейските страни (CNUC).

**В ЗАКЛЮЧЕНИЕ:** Нотариалната камара до сега е участвала в различни подобни дискуссионни форуми организирани от други правителствени и неправителствени организации. Настоящата национална кръгла маса беше първата, която е иницирана, организирана и проведена самостоятелно от Нотариалната камара и сама по себе си представлява още едно доказателство за достигнатата зрялост, организационна самостоятелност и професионална компетентност на българския нотариус. Форумът прикова общественото внимание върху онези правни въпроси със значим обществен резонанс, които не са намерели все още своето правилно нормативно решение, и които са дефинирани от нотариусите като проблемни. Усилията на Нотариалната камара като цяло и в частност на всички нотариуси в търсенето на онези нормативни формули, чрез които успешно да бъдат преодолените празнотите и несъвършенствата в правната регламентация с цел безпроблемното упражняване на вещните права на правните субекти, беше още едно доказателство, че българският нотариус съществува и работи в услуга на обществото и че тази му роля не е гола фраза, а негово осъзнато призвание.

*Светлин Микушински - Зам.председател  
на Съвета на нотариусите при  
Нотариалната камара на РБ.*

# СТАНОВИЩЕ НА НОТАРИАЛНАТА КАМАРА ОТНОСНО ЗАКОН ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗКИР

**ДО: Г-Н ДИМЧО МИХАЛЕВСКИ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА  
ПО РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА  
И МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ**

**ОТНОСНО:**

**Писмо изх. № КР 353-04-4 от 12.07.2013г.**

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИХАЛЕВСКИ,**

Във връзка с Вашето писмо под горния номер относно необходимостта от промени в Закона за кадастъра и имотния регистър изразяваме следното становище и предложения за необходимите според нас промени в действащия Закон за кадастъра и имотния регистър:

**I. Относно усъвършенстване на законовата уредба на производството по изработване, одобряване и поддържане в актуално състояние на кадастралните карти и на кадастралните регистри, както и на специализираните карти, регистри и информационни системи.**

**1.** В действащия закон кадастърът е уреден като съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България набирани, представяни, поддържани в актуално състояние и съхранявани по законоустановения ред. Целите, за които се създава и поддържа кадастъра не са формулирани в закона, а в наредбата по чл. 31 ЗКИР.

**Препоръчваме целите, за които се създава и поддържа в актуално състояние кадастърът, както и уредбата му като публичен регистър да бъдат включени в разпоредбите на ЗКИР. Законното формулиране на целите на тази държавна дейност ще позволят и по прецизното определяне на съдържанието на кадастъра, както и на реда за създаване на кадастралните карти и кадастралните регистри.**

**2.** В чл. 2, ал.2, т. 1 и 2 ЗКИР е предвидено, че кадастърът обхваща и данни за правото на собственост върху недвижимите имоти и данни за другите вещни права върху недвижимите имоти. Действащата редакция на цитираната разпоредба, тълкувана в контекста на ал. 5, съгласно която *„данните по ал. 1 и 2 са доказателство за обстоятелствата, за които се отнасят, до доказване на противното“*, мотивират както администрацията, така и нотариуси, адвокати други юристи да приемат, че тези записи в кадастралния регистър имат доказателствено значение за правото на собственост.

Одобрените кадастрални карти и кадастрални регистри нямат вещно действие и не прехвърлят, изменят или прекратяват право на собственост и ограничени вещни права.

Данните за правото на собственост върху недвижимите имоти и данните за другите вещни права върху недвижимите имоти (по чл. 2, ал.2, т.1.и.т.2 ЗКИР) постъпват в кадастъра чрез извличането им от други източници (регистри и други източници на информация) затова те не могат чрез включването си в кадастъра да придобият доказателствено значение различно от това, които им придава съответния източник.

**Предлагаме изрично да бъде предвидено, че данните по чл.2, ал.2, т.1.и.т.2 ЗКИР, включени в кадастралния регистър имат информационно-оповестително значение и че са доказателство за обстоятелствата, за които се отнасят доколкото източникът на тези данни има доказателствено значение.**

**3.** Съгласно действащия Закон за кадастъра и имотния регистър кадастралните регистри на недвижимите имоти съдържат две групи данни:

Първа група - основните данни за имота идентификатор, площ, трайно предназначение, начин на трайно ползване, адрес, (без данните за граници на поземлен имот и очертание на сграда) и втора група - данните за собственика на недвижимия имот и за акта, от който собственикът черпи правото си и данните за

другите вещни права върху недвижимия имот;

Предвижда се, след създаването на имотния регистър, в кадастралния регистър да се отразява и номера на партидата на имота в имотния регистър.

От правилото на чл. 2, ал.5 ЗКИР произтича извода, че законодателят е установил доказателствено значение до доказване на противното на основните кадастрални данни за имотите, отразени в кадастралния регистър.

Информацията в кадастралния регистър за собственика на недвижимия имот и за акта, от който собственикът черпи правото си, както и данните за другите вещни права върху недвижимия имот, включени в кадастралния регистър нямат същото доказателствено значение. Това, разбира се, не означава, че не следва да се отчита важноста на събирането и поддържането на тази информация за нуждите на данъчното облагане, устройственото планиране, благоустрояването и отчуждаването на недвижими имоти за държавни и общински нужди.

**Затова е целесъобразно при бъдещите изменения на ЗКИР да бъде обмислена възможността втората група данни (за собственика на недвижимия имот и за акта, от който собственикът черпи правото си, както и данните за другите вещни права върху недвижимия имот), групирана по имотно (имотен регистър) да обедини данните от всички други регистри и бази данни (данъчни партиди) с правно значение при данъчното облагане, устройственото планиране, благоустройството и отчуждаването, при запазване на действащата система за персонално вписване на сделките с недвижими имоти. Връзката между регистъра на вписаните актове за недвижими имоти (нотариалните книги) и имотния регистър ще се осъществява въз основа на идентификатора на недвижимите имоти.**

Необходимо е, също така, изрично да се предвиди, че данните за трайно предназначение; начина на трайно ползване и административния адрес на недвижимите имоти се предоставят от общините, на чиято територия се намират имотите, и АГКК е натоварена само с поддържането и актуализирането на тази информация по реда, определен в ЗКИР. Актуализацията на данните относно вещните права да се извършва въз основа на деклариране на новонастъпилите факти и обстоятелства от задължените лица.

4. Специално внимание следва да бъде отделено на правното значение на площта на недвижимите имоти, която съгласно действащия закон е от категорията „основни кадастрални данни“. Съгласно чл.6, ал.3 от Пра-

вилника за вписванията „когато недвижимият имот се намира в район с одобрена кадастрална карта, описанията се извършват съобразно данните по чл. 60, т. 1 - 7 от Закона за кадастъра и имотния регистър. В тези случаи към акта се прилага скица-копие от кадастралната карта.“ Това изискване включва и задължително в акта да бъде посочена площта на недвижимия имот съобразно данните в кадастралния регистър.

Площта не е основен индивидуализиращ белег на недвижимия имот, а е функция на неговите граници. Вярното определяне на границите на имота е гаранция за правилното изчисляване на неговата площ.

Често разликата в площта на имота се преекспонира, довежда до спорове между съседи, мотивира общините да съставят актове за общинска собственост за разликата, когато площта по документа за собственост е по-малка от тази, получена при отразяването на имота в кадастралната карта или да се изисква представянето на нотариални актове за собственост за разликата за нуждите на данъчното облагане.

Разликата в площите на имотите може да има различен произход – придаване или отнемане на части от имота по силата на приложена дворишна регулация по реда на отменените благоустройствени закони, разпореждане с реална част от имота по реда на чл. 15 или чл. 17 ЗУТ, отчуждаване на реални части от имота по ЗОС или ЗДС, грешно трасиране на имота при определяне на оградна линия, грешка при заснемането на имота, заснемане на огради, които не са граница на правота на собственост (технологични огради, огради по разпределено право на ползване и др. подобни).

**Затова предлагаме с промените в ЗКИР да бъде предвидено, че разликата в площта на имота между тази посочена в акта за собственост и записаната в кадастралния регистър има значение само при установена грешка при отразяването на границите на имота. В останалите случаи разликата в площта няма правно значение и данните в одобрените КKKP не пораждат, изменят или прекратяват право на собственост върху недвижимите имоти.**

5. Изработените и одобрени кадастрални карти съдържат много грешки, които имат сериозно значение както за гражданския оборот, така и за дейностите по използване, застрояване и опазване на недвижимите имоти. Необходимо е да бъдат анализирани всички фактори, които водят до несъответствията между отразеното в КKKP и действителното положение. Необходимо е да се отстранят пропуските в КKKP за териториите на населените места, произтичащи от непълното отразяване на степенята на прилагане на подробните устройствени планове. При изработване-

то на КККР не се извършва прецизно съпоставяне на данните за приложените дворищнорегулационни планове, промените в границите на поземлените имоти в резултат на одобрени планове по чл. 16 ЗУТ, на сключени сделки по чл. 15 и чл. 17 ЗУТ, както и степента на прилагане на подробните устройствени планове чрез провеждане на отчуждителни производства.

Както бе посочено по-горе, предназначението на кадастралната карта и кадастралните регистри е да документират местоположението, границите, площта, трайното предназначение и начина на трайно ползване на недвижимите имоти. АГКК няма и не може да има правомощия да се произнася по въпроса кому принадлежи правото на собственост, както и да има правото да преценява права при наличие на повече от един документ за собственост за един и същи имот. Функциите на АГКК се свеждат до пълното, точно и актуално отразяване на всички недвижими имоти в съответния кадастрален район, включително, но не само тези, за които са представени документи за собственост в хода на производството по изработване на КККР.

При съвместяване на данните за недвижимите имоти в процеса на създаване на кадастралната карта АГКК не е оправомощена да решава споровете за собственост, когато от събраните документи се установява застъпване или друго наслагване на границите на имотите. Тези спорове не могат да бъдат решавани чрез въвеждане на правила за приоритетност, по начина възприет в действащия закон и в чл. 14 от Наредба № 3/2005г. Когато се установява застъпване или припокриване на граници на поземлени имоти задачата на кадастралната карта е по подходящ начин да съвмести тези данни и да ги означава, ако трябва под формата на комбинирани (съвместени) данни, съобразно представените документи за собственост. По този начин кадастралната карта ще илюстрира графично местоположението на границите на отделните имоти, установени от различните източници (карти, планове и документи), в частите в които се застъпват или припокриват, а евентуалните спорове за собствеността и границите на недвижимите имоти ще бъдат решавани от компетентния граждански съд.

**Затова е наложително да бъде прецизирана нормативната уредба относно реда за създаване на кадастралната карта – механизмът за съвместяване на данните от източниците, въз основа на които се изработва КККР; изискванията за задължително отразяване на всички настъпили промени в границите и другите основни кадастрални данни на недвижимите имоти от датата на създаването на кадастралната основа, въз основа на която се започва изработването на кадастралната карта до датата на нейното**

**одобряване; прецизиране на правилата за отразяване на границите при разминаване на данните за местоположението на границите съобразно графичното им изображение в кадастралните планове и карти и заснетите на място гранични линии. Подходящо е да се установи правилото, съгласно което при спорни граници между имотите, те се отразяват така както са посочени от спорящите страни, въз основа на нарочно подписан протокол, а ако не е постигнато споразумение, границите да се нанасят съобразно установеното на място владение и да се отбелязват със специален знак за спорна граница.**

6. Относно правното значение на одобряването на КККР, частичното обжалване и частичната отмяна на КККР при обжалване на първоначалната кадастрална карта.

Действащият закон е уредил процеса по създаване на КККР като производство по издаване на индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол. До изтичане на срока за обжалване (30 дни от обнародването в Държавен вестник на заповедта за одобряване на КККР за съответния кадастрален район) се счита, че одобрените КККР не са влезли в сила, СЛГКК не издават скици и не предоставят други административни услуги, свързани с извличане на данни от КККР.

Преобладаващата практика на административните съдилища е по всяка жалба да се образува самостоятелно съдебно производство. В частта, в която са постъпили жалби кадастралната карта не влиза в сила и „не се прилага“. Не се издават скици от кадастралната карта, както на жалбоподателите, така и на непосредствените съседи, заинтересовани лица до приключване на съдебното производство. В същия период общините също не издават скици за имотите от последния действащ кадастрален и регулационен план с мотив, че има одобрена кадастрална карта и правомощията им са прекратени. Това спира гражданския оборот (сделки, ипотеки, учредяване на право на строеж), води до невъзможност да бъдат издавани скици, включително и във връзка с подаването на данъчни декларации по чл. 14 ЗМДТ, визи за проектиране, разрешения за строеж и т.н. за продължителен период от време - не само докато е висящо съдебното производство, но и след това, защото АГКК не предприема своевременни действия по одобряване на кадастрална карта в отменената част след влизане в сила на съдебното решение.

Получените въз основа на частичната отмяна „бели петна“ в КККР най-често се запълват по инициатива и за сметка на засегнатите лица, и това невинаги са лицата, по чиято жалба е отменена кадастралната карта. По този начин към практическите затруднения в административното обслужване на гражданите и

негативите, посочени по-горе, се добавят и други негативи за гражданите – загуба на време и разход на средства за организиране на процедура по изготвяне на нова кадастрална карта, заплащане на труда на правоспособно лице по кадастъра, държавни такси, адвокатски хонорари.

Целта на съдебното обжалване е заинтересованите лица да получат защита на техните права и законни интереси от незаконосъобразни актовете на администрацията. С производството по обжалване и при отмяната на КKKP обаче за заинтересованите лица настъпват допълнителни неблагоприятни последици вместо охрана на правата им, тъй като съдът няма правомощия да измени кадастралната карта, а само да я отмени или да отхвърли жалбите срещу заповедта за одобряването ѝ. Същинският правен интерес за засегнатите лица е да имат възможност във всеки един момент да получат скица за имотите си (извлечение от КKKP), която има значение за упражняване на вещните им права и при обжалване или при отмяна на КKKP правното им положение не се променя.

По изложените съображения предлагаме да бъде премахнато производството по обжалване на одобрените КKKP. Необходимо е законът да създаде гаранции за актуалното, точно и пълно отразяване на данните за недвижимите имоти, без да създава затруднения за собствениците на недвижими имоти и за носителите на ограничени вещни права, както и за лицата, които ползват данните от кадастъра за други цели. Заинтересованите лица нямат правен интерес от обжалване на кадастралната карта и кадастралните регистри, а от отстраняване на непълнотите и грешките, допуснати в хода на изработването им.

**Предлагаме одобрените кадастрални карти и кадастрални регистри да влизат в сила от деня на обнародването на заповедта за одобряването им. При допуснати несъответствия (грешки и пропуски) в КKKP същите да се отстраняват по административен ред от АГKK по искане на заинтересованите лица, а споровете, свързани с имуществени права върху недвижими имоти, да се решават по съдебен ред.**

В този смисъл са и направените предложения за изменение на ЗКИР в законопроект за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър № 254 – 01 – 90, внесен за разглеждане в 41-вото НС.

В случай, че това предложение бъде възприето ще бъде необходимо прецизиране и на легалното определение за „непълнота и грешка в кадастралната карта и отграничаването му от понятието за „непълнота и грешка в кадастралния план“, по смисъла на ЗТСУ (отм.) и ППЗТСУ (отм.).

7. Относно исковете по чл. 43, ал.3 и чл. 53, ал.2 ЗКИР за разрешаване на спорове за граници и споровете, свързани с имуществени права върху недвижими имоти.

В практиката се наблюдават затруднения при завеждането на исковете, разглеждане на съдебните дела и постановяване на съдебните решения.

**Необходимо е да бъдат прецизирани предпоставките за завеждане на иска по чл. 43, ал.3 ЗКИР, като от приложното му поле бъдат обхванати споровете за местоположението на общата граница, когато в процеса на изработване на кадастралната карта границата не може да бъде установена въз основа на техническите данни от картите и плановете, от които се съвместяват данните и при преките измервания границата не може да бъде нанесена без съдействието на пряко заинтересованите собственици. Тогава границата се отразява със знак „спорна“, така както е предложено в т. 5 по-горе, а спорът за местоположението ѝ на място се решава от гражданския съд.**

Понастоящем на основание чл. 53, ал.2 ЗКИР всъщност се завеждат, както искове за установяване на правото на собственост, така и искове за установяване на вярната гранична линия към един минал момент (иска по чл. 32, ал.1, т. 2 ЗТСУ (отм.).

Необходимо е хипотезите да бъдат разграничени съобразно вида на търсената правна защита.

Лицата имат правен интерес от предявяване на иск за установяване на вярното местоположение на имотната граница към определен минал момент, когато спорът е свързан с установяване на приложена дворишна регулация, одобрена при действието на отменените благоустроителни закони, така и когато трябва да установят местоположението на имота или на някоя негова граница към датата преди одобряването на ПУГ-ПРЗ по реда на чл. 16 ЗУТ или когато това има значение за правилното провеждане на отчуждително производство по ЗОС и ЗДС.

В останалите случаи собствениците имат правен интерес да установят вярното местоположение на имотната граница само доколкото това е необходимо за защита на правото им на собственост към момента на предявяването на иска.

8. Относно правилата за поддържане в актуално състояние на одобрените кадастрални карти и регистри.

Процедурите по поддържане на КKKP са уредени като административни производства по АПК. Ключов момент в процедурата по изменение на кадастрална-

та карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти е участието на заинтересовани страни.

Широкото тълкуване на легалното определение за „заинтересовани лица“ в практиката на АГКК води до конституиране като страни в административните производства на съседите дори и в случаите, когато границите на поземлените имоти, на сградите или на самостоятелните обекти в сгради са ясно установени или са установими въз основа на наличната техническа документация за тях – например съгласувана екзекутивна документация за сгради и за самостоятелните обекти в тях.

Когато границите на недвижимите имоти (особено при нанасянето на схемите за самостоятелни обекти в сгради) са ясно установими въз основа на техническа документация и/или заснемане на място, с актуализацията на кадастъра не се засягат права на съседни или на трети лица, дори и те да са записани в кадастралния регистър като собственици. Още по-малко оправдана е практиката на АГКК да изисква „съгласие“ от собствениците на съседни имоти. Съставянето на акт за непълноти и грешки в кадастралната карта, подобно на протокола по чл. 39, ал.5 от Наредба № 3/2005г., следва да се изисква само когато без съдействието на собствениците на съседните имоти същата не може да бъде установена. Само в този случай участието на пряко заинтересованите собственици, чрез поканата за подписването на протокола (респективно на акта за непълноти и грешки) е условие за вярното отразяване на границата в кадастралната карта, а ако актът не бъде подписан границата следва да бъде отразена като спорна, а спорът относно вярното ѝ местоположение да бъде решен по съдебен ред.

**По изложените съображения предлагаме при бъдещите изменения на ЗКИР да бъде прецизирано легалното определение за „заинтересовани лица“ в производството по изменение на КKKP. Необходимо е също така ясно да се разграничи дейността на АГКК по отстраняване на непълноти и грешки в кадастралната карта, допуснати при нейното одобряване (когато в посочените по-горе случаи участват заинтересовани лица) от дейността по поддържането ѝ в актуално състояние чрез своевременното отразяване в кадастралната карта на настъпилите промени относно основните кадастрални данни на недвижимите имоти, в която процедура няма заинтересовани лица.**

**II. Относно възможностите за осигуряване на бърз, евтин и лесен достъп до основните кадастрални данни с цел гарантиране на ефективно административно обслужване на заинтересованите лица.**

**1. Съгласно чл. 8, ал.1 ЗКИР „кадастърът и имотният регистър са публични“.** В практиката на АГКК обаче се наблюдава ограничаване на правото на достъп до данните, съхранявани в кадастъра, като неоснователно се отказва издаването на скици от кадастралната карта и извлечения от кадастралните регистри с мотив, че молителят не е собственик или не е вписан в кадастралния регистър като собственик на недвижимия имот, за който е направено искането. Чрез предоставяне на кадастрални данни, дори и под формата на скица – извлечение от КKKP на хартиен носител не могат да бъдат увредени чужди права.

**Необходимо е чрез съответните законови промени да се уреди изрично правото на всяко лице да получи при поискване скица-копие от КKKP за имотите, обект на кадастъра. Достатъчно е в скицата да бъде посочено въз основа на какви източници е отразен имотът в кадастъра и по чия молба е издадена скицата.**

**2.** Значителна част от дейността на АГКК е насочена към административното обслужване на заинтересованите лица. След одобряването на кадастралната карта и кадастралните регистри за съответната територия за издаване на актове, с които се признава или се прехвърля право на собственост, или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижим имот, се изискват скици - копия от кадастралната карта, издадени от АГКК. Скици от кадастралната карта се изискват както за издаването на визи за проектиране, така и при въвеждането в експлоатация на готовите строежи.

**С оглед осигуряването на ефективно административно обслужване на гражданите и гарантиране на лесен и бърз достъп до данните, съхранявани в кадастъра, предлагаме да се въведе право на нотариусите чрез отдалечен достъп до КKKP да издават скици - копия от КKKP, предназначени за нуждите на нотариалното производство, като удостоверяват датата и часа на изготвянето им и съответствието им със записите в КKKP. Същото право да се предвиди и за съдебни изпълнители, които чрез отдалечен достъп да издават скици от КKKP за нуждите на изпълнителното производство, както и за длъжностни лица от общинската администрация, които чрез отдалечен достъп да издават скици от КKKP във връзка с упражняване на правомощията им.**

**Нотариусите, съдебните изпълнители и длъжностните лица от общинската администрация да бъдат овластени да удостоверяват получените извлечения, с което така издадените скици от КKKP ще**



*имат характера на официален документ.*

3. Често при упражняването на вещните права на собствениците възникват затруднения при установяване на идентичността на имота, описан с документите за собственост и имота, изобразен на скицата, издадена от АГКК. Действащата нормативна уредба задължава органите по кадастъра да отразяват в скицата и стария идентификатор на имота или номера му по предходен план или карта. Това обаче не винаги е достатъчно за установяване на идентичността, особено когато в документа за собственост имотът е описан съобразно данните по стар кадастрален или регулационен план, който към датата на одобряването на КККР вече е бил отменен. Общинските администрации отказват да издават удостоверения за идентичност на имотите, когато удостоверяването на идентичността включва съвместяване на данни и от кадастралната карта. На свой ред СЛГКК отказват да удостоверят идентичността на имот, когато това налага съвместяване на данни от кадастралната карта и от кадастрални и регулационни планове, одобрени по отменените ЗТСУ, ЗПИИМ, ЗЕКНРБ и др. В тези случаи единственият изход за заинтересованите лица е да изискат съставянето на комбинираната скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал.3 ЗКИР, която се изготвя от лица, получили правоспособност по кадастър.

**Затова предлагаме нотариусът да бъде овластен да одобри заключението на правоспособното лице и тогава удостоверената от него комбинирана скица по чл. 16, ал.3 ЗКИР ще има качеството на официален**



**документ. Препоръчваме също така изрично да се уреди отговорността на правоспособното лице по кадастъра, което е изготвило комбинираната скица и заключението към нея.**

Възможно е и друго законодателно разрешение чрез овластяване на АГКК в процеса на изработване на кадастралните карти да преобразува с цифров вид всички одобрени кадастрални и подробни устройствени планове за населените места и селищните образувания, която информация да бъде използвана при издаването на удостоверения за идентичност на недвижимите имоти. Допустимо е и законодателно решение, с което общините да имат право да използват безвъзмездно одобрените кадастрални карти за издаване на удостоверения за идентичност.

**III. Относно финансирането на дейностите в областта на геодезията, картографията и кадастъра и създаване на актуална информационна и техническа основа за изработване на устройствени планове и инвестиционни проекти.**

Кадастърът е държавна дейност, която следва да бъде финансирана от държавата. Необходимо е да се оценят функциите и дейностите на различните държавни органи и на общините, които създават и поддържат кадастрална информация и да се премахнат предпоставките за многократно изразходване на публични средства за едно и също нещо.

## БЪЛГАРО-ФРЕНСКИ КОЛОКВИУМ - ОКТОМВРИ 2013

На 24.10.2013 г., в рамките на честванията по случай петнадесетата годишнина от съвременния Български нотариат, се проведе българо-френски колоквиум, на който бяха разгледани темите за ролята на нотариуса в уреждането на наследства и за ролята на нотариуса при продажбата на недвижими имоти.

Колоквиумът се осъществи и в изпълнение на подписания между Нотариалната камара на Република България и Върховния съвет на Френския нотариат договор за сътрудничество, който предвижда провеждането всяка година на българо-френски колоквиум по избрани от двете страни теми. Договорът за сътрудничество е сключен през 2007 г. за първоначален срок от две години, който срок, преди изтичането му, е удължаван за следващ двугодишен период. Тази година се подписа анексът за поредното му удължаване с още две години. Освен двустранни колоквиуми, които следва да се провеждат последователно във Франция и в България, договорът за сътрудничество предвижда и обучение на пет български нотариуси във френския нотариален университет, който се провежда в началото на месец септември всяка година. Нов момент при сегашното подновяване на договора е отпадането на изискването за владеене на френски език от страна на участниците в нотариалното обучение, като от френска страна ще осигурят специално адаптирана програма и превод на български език. Това ще даде възможност повече български нотариуси да участват в обучението.

Темите на тазгодишния колоквиум бяха подбрани съвсем целенасочено, съобразно проявения от двете страни интерес. Френските ни колеги се интересуваха от ролята на българския нотариус в процедурата по продажба на недвижими имоти и по специално в обхвата на проверките, които извършва нотариуса при продажбата на стар имот, при продажбата на новопостроен имот и при продажбата на имот в процес на изграждане.

Ние поставихме въпроса за участието на нотариуса в уреждането на наследства, с оглед съвсем скорошното (от 17 август 2015 г.) прилагане на Регламент 650 от 2012 г. за наследяването с трансграничен елемент и въздействието, което същият ще окаже върху документите, удостоверяващи наследства, издавани в България.

От френска страна на колоквиума присъстваха нотариус Тиери Вашон - член на Върховния съвет на френския нотариат, нотариус Ерик Делери - почетен председател на Камарата на нотариусите от От-дьо-Сен, нотариус Жан-Люк Морен - Председател на Съвета на Версайската регионална нотариална колегия, нотариус Ерик Бушери - нотариус пето поколение, както той самият се представя, както и г-н Пиер-Люк Вервандие - работен представи-

тел на Върховния съвет на Френския нотариат в Съвета на нотариатите от Европейския съюз.

От българска страна на колоквиума присъстваха много нотариуси, сред които Председателят на Съвета на нотариусите на Нотариалната камара на Република България - нотариус Красимир Катранджиев, Зам.председателите на Съвета на нотариусите - нотариус Милена Илчева и нотариус Светлин Микушински, Председателят на Софийската регионална колегия - нотариус Вяра Янева, както и много други нотариуси. Наши гости бяха и г-н Красимир Димитров - преподавател по нотариално право и дългогодишен консултант на Нотариалната камара и представители на Министерство на правосъдието.

Модератор на колоквиума бе нотариус Даниела Иванова.

Последователно доклади по темите изнесоха френските и българските нотариуси.

По темата за ролята на нотариуса при уреждането на наследства от френска страна доклади изнесоха нотариус Тиери Вашон и нотариус Ерик Делери, а от българска страна - нотариус Ивайло Иванов.

По темата за ролята на нотариуса при продажбата на недвижими имоти доклади изнесоха нотариус Жан Люк Морен и нотариус Ерик Бушери - от френска страна и нотариус Вяра Янева - от българска страна.

И двете теми предизвикаха много голям интерес сред присъстващите на колоквиума. Френските колеги ни запознаха с компетентността на френските нотариуси в процедурите по уреждане на наследства - от момента на смъртта на наследодателя до окончателното уреждане на наследството. С интерес научихме, че във Франция удостоверението за наследници се издава от нотариуса. Допреди две години е можело удостоверението да се издава и от служители на общината, но е преценено, че нотариусите се справят най-добре с тази задача и компетентността в тази област е предоставена само и единствено на тях. Издаването на удостоверението за наследници става въз основа на декларация от молителя и документи, удостоверяващи твърденията от него факти. Процедурата е относително бърза и не е скъпа. Това удостоверение за наследници обаче е само първоначалният документ, който удостоверява качеството на наследник на дадено лице. Самото преминаване по наследство на правото на собственост върху недвижим имот задължително следва да се констатира от нотариуса под формата на специален акт, в който подробно се описва имотът, предмет на наследството, описва се кой е наследодателят, кои са наследниците, приели наследството, какви са техните квоти в наследството, каква е стойността на наследено-



Част от представителите на Висшия съвет на Френския нотариат

то имущество, проверява се дали има задължения за това имущество и се следи за тяхното плащане. Този акт на нотариуса подлежи на вписване и той е документът, удостоверяващ собствеността върху наследения имот.

Разгледани бяха и практически въпроси по прилагането на Регламент 650 от 2012 г. относно наследяването с трансграничен елемент. Особено съществен момент е, че считано от 17 август 2015 г., от която дата ще започне да се прилага регламентът, по отношение на цялото наследство, приложимо ще бъде едно единствено право, което като правило е правото по обичайното местопребиваване на лицето към момента на смъртта му. Съответното право ще се прилага както по отношение на наследяването на движимите вещи, така и по отношение на наследяването на недвижимите имоти. Това правило се явява съществено отклонение от досега съществуващите в България норми относно наследяването, които предвиждат, че наследяването на недвижим имот се урежда от правото на държавата, в която се намира имотът.

Така например, след 17 август 2015 г., към наследство на български гражданин, чието обичайно пребиваване към момента на смъртта е Испания, ще се прилага испанското право, като това ще важи и за недвижимите имоти, намиращи се на територията на Република България. Приложимото право, в конкретния случай - испанското, ще определи кои са наследниците, какви са техните квоти, каква е запазената част и т.н.

Възможно е лицата сами да изберат приложимо към тяхното наследство да бъде правото на държавата, чиито граждани са те. Изборът следва да се извърши във формата на завещателно разпореждане.

Така в дадения по-горе пример, ако българският гражданин е избрал българското право, като приложимо към неговото наследство, то българското право ще се прилага по отношение на цялото наследство, включително и тази част от него, която се намира в Испания.

С оглед по-лесното установяване на приложимото право и на неговите разпоредби, Регламентът предвижда създаването на Европейско удостоверение за наследство. Това удостоверение е предвидено да се издава в една държава-членка с оглед използването му в друга държава-членка и няма да дерогира националните документи, удостоверяващи наследяването. Същевременно, веднъж издадено, удостоверението може да се ползва и в държавата по издаването му. Компетентни да издават удостоверението са органите на държавата по обичайното местопребиваване на починалия към момента на смъртта му. Като правило това са съдебните органи, но държавата може да посочи други правни специалисти, които да извършват тази дейност. Тъй като във Франция нотариусът е този, който се занимава с въпросите на наследяването, съвсем естествено и очаквано е френската държава да посочи нотариусите като лицата, които ще издават европейското удостоверение за наследство, предвидено в Регламент 650/2012 г.

В българския доклад се подчерта, че към настоящия момент българските нотариуси нямат компетентност в издаването на удостоверения за наследници, както и че по българското право не съществува задължение преминаването на собствеността на недвижим имот по наследство да се констатира в специален, издаван от нотариуса, акт, който да подлежи на вписване. Удостоверенията

за наследници се издават от общинската администрация, като при издаването им тя се ръководи от наличните записи в базите данни население, както и в личните регистрационни картони на лицата, като кръгът наследници се определя съобразно разпоредбите на българския Закон на наследството. Подчерта се, че считано от датата на прилагане на Регламент 650/2012 г., т.е. от 17 август 2015 г., издаваните от общините удостоверения за наследници в немалко случаи няма да са с вярно съдържание, с оглед факта, че общинските служители ще определят кръга на наследниците съобразно българското право, а е напълно възможно и вероятно към наследството да е приложимо

правото на друга държава. Българските нотариуси са заявили своята готовност да поемат по-голяма компетентност в областта на наследяването и уреждането на наследствата. Първа крачка в тази насока ще бъде възлагането на нотариусите от страна на българската държава на издаването на европейското удостоверение за наследство.

По темата за ролята на нотариуса при продажбата на недвижими имоти нотариус Вяра Янева изнесе подробен доклад, в който проследи ролята на българския нотариус в отделните периоди на съвременното развитие на България и предизвикателствата, пред които той се изправя в настоящия момент. Нотариус Янева разказа за всички действия и проверки, които извършва българският нотариус при продажбата на даден имот.

От своя страна френските колеги разказаха колко много отговорности носи френският нотариус при продажбата на недвижими имоти. Освен проверката на правата на продавача, нотариусът е длъжен да провери фактическото състояние на имота, да провери задълженията за този имот, включително комуналните такива, да провери изправността на инсталациите в имота и т.н. При продажба на имот в процес на изграждане, която при нас е позната като „продажба на зелено“, нотариусът, освен всичко друго, е длъжен да се увери, че продавачът има валидна застраховка, която покрива евентуалното неизпълнение или лошото изпълнение на задължението му за построяване на сградата.

Процедурата по продажба на един имот във Франция отнема доста повече време, отколкото в България. С оглед спазването на всички законови изисквания и извършването на всички необходими проверки, нормално е подготовката за продажбата да продължи два-три месеца, а понякога и повече.

Във Франция повечето общини имат право на т.нар. „предпочтително изкупуване“ и всеки един имот, предмет на продажба, първо трябва да се предложи на общината, която има право да го купи за посочената цена. Едва ако общината откаже изкупуването на имота, той може да бъде продаден на купувача.

Освен докладите се проведе и оживена дискусия, по време на която българските и френските нотариуси обмениха мненията и практика по обсъжданите въпроси. Оказа се, че съществуват немалко практически казуси с международен – българо-френски елемент, които са се поставяли за разрешаване пред българските нотариуси.

Общото заключение бе, че трябва да се засилва ролята на нотариусите в уреждането на гражданско-правните отношения и в тази връзка сътрудничеството между отделните нотариати е от изключителна важност.



От ляво надясно:  
Нотариуси Тиери Вашон, Ерик Делери, Ивайло Иванов

Предал от мястото на събитието:  
Нотариус Ивайло Иванов



# СТИПЕНДИЯ НА НОТАРИАЛНАТА КАМАРА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ЗА 2014 ГОД.

По повод честването 15 години от началото на съвременния Български нотариат, с Решение на Съвета на нотариусите бе учредена Едногодишна стипендия за изявен студент от Юридическия факултет на Софийския университет „Св. Климент Охридски“. Стипендията е за календарната 2014 год. и е в размер на 2400 лв. Цел на настоящото ръководството на Нотариалната камара е стипендията да стане ежегодна.

**Съветът на нотариусите изказва огромната си благодарност към ръководството на Юридическия факултет на СУ „Св. Климент Охридски“ и лично на Декана проф. Сашо Пенев за съдействието, което оказаха, при избора на стипендианта!**

Представяме Ви стипендианта на Нотариалната камара на Република България за 2014 год. Това е Калоян Будинов, студент IV курс. Син е на покойните преподаватели в Историческия факултет на Софийския Университет Светослав и Даниела Будинови. Завършил е 133-то СОУ „Ал.С. Пушкин“ и 35-то СЕУ „Добри Войников“. Притежава много добра езикова култура в областта на немски, английски и руски езици. Има брат, възпитаник също на 35-то СЕУ „Добри Войников“ и Юридическия факултет на Софийския Университет, по настоящем Адвокат, вписан в Софийската адвокатска колегия. От 2011 година до 2013 година е

работил в Адвокатско дружество „Кишкова, Недялков и Данаилов“ като адвокатски сътрудник.

От 2013 година към настоящия момент стажува като адвокатски сътрудник в Адвокатско дружество „Йорданова, Ризова и съдружници“.

Като сътрудник в „Кишкова, Недялков и Данаилов“ е изготвял разширени проучвания и статии във връзка с Регистрация на Марка на Общността; Производство по ликвидация на събирателно дружество; Режим за ползване на земеделските земи, статията относно адвокатската професия и нейното историческо развитие и други.

Като сътрудник в „Йорданова, Ризова и съдружници“ има разширени изследвания досежно процедура по регистрация и статут на Взаимоспомагателни каси по остарялата нормативна уредба, а именно Типов Устав от 1989 г. и учредяване, статут и управление на Частни училища в страната.

На следващите страници ще имате възможността да прочетете съвместна разработка на студентите от Юридическия факултет на СУ „Св. Климент Охридски“ Калоян С. Будинов и Никола Ал. Сиджиров на тема „Дарствената сделка и покупко-продажбата в хипотезата на чл. 33, ал. 1 от ЗС във връзка с чл. 26, ал. 1 от ЗЗД – „заобиколка“ или не“ в контекста на ТР No.5/28 ноември 2012 г. на ОСГК на ВКС.



# ДАРСТВЕНАТА СДЕЛКА И ПОКУПКО-ПРОДАЖБАТА В ХИПОТЕЗАТА НА ЧЛ. 33, АЛ. 1 ОТ ЗС ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 26, АЛ. 1 ОТ ЗЗД – „ЗАОБИКОЛКА” ИЛИ НЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ТР NO.5/28 НОЕМВРИ 2012 Г. НА ОСГК НА ВКС

Чрез нормативните правила на чл. 33 от Закона за собствеността (ЗС), законодателят е задължил всеки собственик, желаещ да продаде своята част от недвижимия имот на трето лице, първо да предложи на другите собственици да купят тази част при същите условия, да представи пред нотариус писмени доказателства, че е сторил това и да декларира писмено, че никой от тях не е приел така отправеното предложение. Едва тогава той е свободен да продаде своята идеална част на третото за съсобствеността лице. По своята същност нормативните правила, залегнали в чл. 33 от ЗС представляват една законово уредена рестрикция на правото на собственост върху идеална част от недвижим имот, при което се засяга правомощието разпореждане, като се ограничава свободния избор на купувач.

В случай на нарушаване на изискванията на чл. 33, ал. 1 от ЗС, за останалите съсобственици възниква преобразуващо право да изкупят продадената на третото лице част от имот при действително уговорените условия. Задължение да се предложи първо на останалите съсобственици е налице обаче само в случаите, когато собственикът продава на трето лице своята идеална част или част от нея, но не и когато дарява същата на трето лице. Такова задължение съсобственикът няма и когато се разпорежда със своята идеална част в полза на един или няколко от останалите съсобственици.

Уреденото в тази норма е израз на стремежа на законодателя за ограничаване раздробяването на собствеността. Това правило ползва останалите собственици на имот, предоставяйки им една възможност за окрупняване на дяловете си или респективно за ликвидирание на съсобствеността.

Видно е, че според законодателя, основната цел, преследвана от продавача-съсобственик при продажбата на притежаваната от него идеална част от

недвижимия имот, е да получи очакваната продажна цена. Поради това, за продавача-съсобственик следва да е безразлично кой ще плати исканата цена – друг съсобственик на имота или трето за съсобствеността лице. От друга страна, все по-често през последните години са проследими случаи, при които съсобственици не желаят да продадат своята идеална част на другите съсобственици поради различни житейски причини (най-често нетърпими отношения; невъзможност за откриване на съсобственик, за да му бъде връчено предложение; стремеж към привличане на лице като съсобственик с по-големи финансови възможности с оглед бъдещо застрояване на поземлен имот и др.), а се опитват да направят това в полза на лица, които са външни за съсобствеността.

Прякото нарушение на изискванията, залегнали в чл. 33, ал. 1 от ЗС би било един трудно осъществим юридически факт без употребата на неистински документи относно предлагането на продаваната идеална част на другите съсобственици и/или използването на декларация с невярно съдържание относно неприемането на направеното, регламентирано от закона предложение. Сключването на тези договори, тяхната форма изисква нотариален акт, от своя страна нотариусите следят стриктно за спазването на чл. 33, ал. 1 ЗС.

Заради това, съсобствениците, които не желаят да предложат дела си за изкупуване на останалите съсобственици, а на трето лице, често прибегват до сключването на два последователни договора с третото лице. Първият договор – за дарение има транслативен ефект и цели да предаде качеството на съсобственик на третото лице, външно за съсобствеността. В резултат на него третото лице придобива част от идеалната част на съсобственика, докато вторият договор, сключен най-често непосредствено след първия, вече е сделката покупко-продажба, обективизираща

волята на съсобственици. Изповядването на двете сделки бива извършвано обикновено в един и същи ден, с поредни номера на нотариалните актове.

В подобна комбинацията от два такива последователни договора изниква въпросът представяват ли тези действия заобикаляне на закона по смисъла на чл. 26, ал. 1 от ЗЗД, т.е. използват ли страните една или повече сделки, за да постигнат резултат, който императивни норми не допускат или не? До скоро не съществуваше единно становище по въпроса, т.к. аргументи и в двете посоки не липсваха. С разрешението на този проблем се зае Общото събрание на гражданската колегия на Върховния касационен съд, а изводите на съда бяха отразени в Тълкувателно решение No. 5/2012 г. от 28 ноември 2012 г.

В диспозитива на споменатото, поставеният материално-правен въпрос бива разрешен по следния начин: „Когато с договора за дарение се отчужди идеална част от частта на дарителя в съсобствен имот в полза на трето за съсобствеността лице и останалата част е прехвърлена впоследствие с договор за продажба на същото лице, без частта на дарителя да е предложена за изкупуване на първоначалните съсобственици съгласно чл.33 ал.1 ЗС, няма заобикаляне на закона по чл.26, ал.1 предл.второ ЗЗД“.

Позовавайки се на постановеното от гражданската колегия на Върховен съд някои съдилища в страната стигат до решения, които откровено се отдалечават от преценката на установените факти и обстоятелства във всеки конкретен случай дори когато има категорични съмнения за наличие на заобикаляне на закона. В тази връзка е и Решение №253 от 13.02.2013 г. по г.г. №3157 по описа на Окръжен съд Пловдив за 2012 г. В цитираното решение лице, страна по отношение на съсобственост, прехвърля посредством дарение 1/100 идеална част от своя дял в съсобствен имот на трето външно за собствеността лице. Още в деня на дарението е сключен и договор за покупко-продажба за останалите идеални части от дела на съсобственика-прехвърлител. Ищецът-съсобственик посредством заведения от него иск моли съда да прогласи нищожността на първоначално сключената сделка за дарение и прилагането на чл.33 ал.1 ЗС по отношение на него. Вземайки предвид ТР 5/2012 ОСГК на ВКС, Окръжен съд Пловдив потвърждава решението на първоинстанционния (Районен съд Пловдив), с което се отхвърлят обективно и кумулативно съединените иски за ищеца с правна квалификация чл.26 ал.1 предл.2 ЗЗД и чл.33 ал.1 ЗС.

Разглеждайки по-подробно описания по-горе казус и по-конкретно фактите и обстоятелствата по делото, не би могло да се подмине една очевиден фактическа обстановка, която категорично поражда съмнение за действие по заобикаляне на закон, с една единствена

цел - постигане на забранен от закона резултат.

Въпросът, дали има заобикаляне на закона или не, е практически важен не само с оглед съдбата на сключените договори, техният резултат и правата на третото лице – надарен и купувач, но и поради това, че различни биха били правните последици по отношение правата на другите съсобственици, а така и също и по отношение на други трети лица, които може да са придобили права на свой ред от това трето лице върху идеалната част. Заобикалянето на закона е основание за нищожност на договорите, което е уредено в чл. 26, ал. 1, предложение 2 ЗЗД като отделно от противоречието на закона (Чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД) основание за нищожност. Това самостоятелно основание на нищожността на сделките съдържа три съществени елемента в своя фактически състав: (i) извършване на една или повече сделки, всяка от които сама по себе си не противоречи на повелителните правила, съдържащи се в нормативни актове; (ii) постигане на забранен или непозволен от закона правен резултат чрез извършените сделки и (iii) участниците в сделката (страните или техните представители) съзнават, че чрез извършената сделка(и) постигат една цел, която законът им забранява, като при двустранните сделки – договорите и двете страни следва да са наясно с това обстоятелство и да преследват постигането на забранената от закона цел. С други думи, те трябва да споделят обща цел за постигане на запрещения или непозволен резултат. Ergo, за да е налице заобикаляне на закона като основание за нищожност на една или няколко сделки по смисъла на чл. 26, ал. 1 пр. 2 ЗЗД, е необходимо кумулативното наличие на описаните три елемента. Първите два елемента са обективни, а третият е субективен.

Ето защо, за да се отговори на въпроса, дали има заобикаляне на закона по смисъла на чл. 26, ал. 1, пр. 2 ЗЗД в случаите на два последователни договора (каква то и хипотеза е разгледана в ТР No. 5/2012 г, както и в посоченото съдебно решение на Окръжен съд Пловдив) – дарение и последваща продажба на същото лице, трябва да се изследва наличието на трите елемента от фактическия състав на заобикалянето на закона в описаната хипотеза.

Ако приемем, че всички други законови изисквания за действителност по отношение на такива два последователни договора са спазени, то те биха били съобразени с изискванията на повелителните норми и следователно първият елемент от фактическия състав на заобикалянето на закона би бил налице.

Вторият обективен елемент, наличието на който трябва да се изследва, е дали с тези две последователни сделки – дарение и последваща продажба на едно и също лице, което е външно за съсобствеността, извършени от съсобственик на недвижим имот, се постига

забранена от закона цел или правен резултат. Ето защо считаме, че във всеки един конкретен случай е необходимо да се установи какъв точно е правният резултат, с който се постига с извършването на двете сделки и дали законът го забранява. Резултатът е придобиване на право на собственост върху идеалната част от недвижимия имот от лице, което не е собственик преди извършването на първата сделка (дарението), законът не установява забрана за постигането му. Член 33, ал. 1 ЗС само вменява в задължение на съсобственика да предложи на другите съсобственици да купят неговата идеална част, ако желае да я продаде, при това при същите условия, но не и да изключи въобще придобиването на тази идеална част от трето лице, включително и чрез договор за покупко-продажба. Въпреки това е важно да се отбележи моментът на сключените последователно сделки (най-често един и същ ден, с поредност номерата на нотариалните актове), размерът на даренията и продадени, чрез втората сделка, идеални части, също така съществува ли и дарствено намерение при първата.

Изследването на въпроса за наличието на третия елемент от фактическия състав на заобикалянето на закона като основание за нищожност по чл. 26, ал. 1, пр. 2 ЗЗД, който е субективен, а именно наличието на споделена от участниците в сделката (сделките) обща цел за постигането на забранен от закона резултат, трябва да се изследва и установява за всеки конкретен случай, при който има съмнение за заобикаляне на закона. Именно защото е субективен елемент, не е възможно да се даде еднозначен отговор на въпроса дали при една сделка, или поредица от сделки, участващите в тях лица с общо съзнание са преследвали постигането на забранения резултат. В някои случаи може да са го преследвали, а в други случаи – да не са или само едната от страните при двустранните сделки да е преследвала постигането на забранената от закона цел.

По отношение, по-специално, на съчетанието дарение и последваща продажба на едно и също лице на идеална част от съсобствен имот е строго възможно да е налице такова намерение за заобикаляне на закона. Ето защо споделяме мнението, че ако това съчетание от последователни договори бъде признато само по себе си за заобикаляне на закона, всъщност ще се създаде нова норма – презумпция по отношение на намерението на страните, а подобна презумпция не се съдържа в закона. В тази връзка и аргументите, посочени в тълкувателното решение.

Аналогично е положението и с категоричното отхвърляне на възможността при подобни последователни договори да се цели заобикаляне на закона, с което правната норма от външна страна ще бъде запазена, но страните ще са имали за цел да постигнат непоз-

волен или забранен от закона, каквото бе прогласено в Тълкувателно решение No 5/2012 г. Тезата, застъпена в споменатото е, че вторият обективен елемент от фактическия състав на „заобикаляне на закона“ като основание за нищожност на сделката никога не може да бъде изпълнен в разглежданата обстановка. Това е така, защото чрез дарението не се постига забранен от закона резултат – резултатът от дарението е прехвърляне на правото на собственост, а този резултат не е забранен от закона. Тъй като този елемент според ВКС никога няма да бъде налице, не може да се изпълни и фактическия състав за нищожност на договора за дарение поради заобикаляне на закона.

Без да целим очевидна атака на тезата на Върховния съд, можем само да отбележим, че резултатът от сделката – прехвърлянето на правото на собственост, по подобие на хипотезата, че се цели „заобикаляне на закона“, можем да приемем като една презумпция, макар житейска и не законова такава. Това е така, тъй като с редица такива договори е напълно възможно да се цели и лишаване на останалите съсобственици от правото да изкупят общата вещ, което е в нарушение на законовите изисквания, уредени в чл. 33, ал. 1 от ЗС.

Изследването на проблема за наличие на заобикаляне на закона в комбинацията от сделка за дарение и покупко-продажба намираме за безпредметно. Липсва законова презумпция относно субективния елемент на заобикалянето на закона, относно намерението на страните в подкрепа на твърдението, че не представляват, така последователно сключените сделки, заобикаляне на закона. Нещо повече поради естеството на основанията за нищожност – въпросът, разрешен в ТР No5/2012, дали със сключването на дарение страните са преследвали посочената по-горе цел, трябва да бъде изследван при всеки отделен казус и ако такава цел липсва, не следва да се приеме, че сделката е нищожна съгласно чл. 26, ал. 1 от ЗЗД, в подкрепа на другата теза, застъпена и в особеното мнение на съдия Надя Зяпкова.

Дали е налице заобикаляне на закона следва да се преценява във всеки конкретен случай с оглед установените по делото факти и обстоятелства, т.к. в преобладаващата част от случаите дарението се извършва точно, за да се преодолее забраната на чл. 33, ал. 1 от ЗС, като тогава обичайно дарената част от имота е изключително малка, дарението и продажбата се извършват последователно в един и същи ден или в близък отрязък от време, понякога надареният е дори юридическо лице, което до голяма степен изключва наличието на дарствено намерение у дарителя и т.н. Нещо, което може да се проследи в споменатото Решение на Окръжен съд Пловдив, където забелязваме именно същите комбинация от действия и наличие на

факти и обстоятелства, които пораждат съмнение за преследване на една забранена от правото цел, осъществена чрез позволени средства или казано иначе – заобикаляне на закона.

В цитираното Решение №253 от 13.02.2013г. по гр.г. №3157/2013 наблюдаваме следната фактическа обстановка: две последователно, сключени сделки с нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имот с No. 155 от 20 май 2011 г. с рег. No. 1365, по нотариално дело No. 157/2011 и нотариален акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот No. 156 от 20 май 2011 г. с рег. No. 1366, по нотариално дело No. 158/2011 г. В конкретния казус е видно, именно, споменатото по-горе извършване на сделките, последователно - в един и същ ден, с поредност на регистърните номера, номерата на нотариалните актове и нотариалните дела, което поражда очевидно съмнение за преследвания резултат чрез сключване на същите. Още повече размерът на надарената идеална част (1/100) и впоследствие идеалните части (99/100), предмет на последвалия договор за покупко-продажба, също би трябвало да бъдат обект на допълните изследване спрямо дарственото намерение на прехвърлителя.

Също така: доколкото в такива случаи продажната цена по договора за покупко-продажба е уговорена не само за продаваната идеална част, а и за дарената, то договорът за дарение прикрива договор за продажба и е симулативен, ergo ще е нищожен и на това основание.

Във връзка с изложеното по-горе считаме, че постановеното в тълкувателното решение не разрешава една противоречива практика, а напротив усложнява в известна степен сделките, сключени в тази хипотеза. Постановеното решение възпира правилната оценка на съдилищата в подобни случаи, които трябва да преценяват във всеки един конкретен казус, с оглед на установените по делото факти и обстоятелства, какъвто пример бе посочен с гр.г. No. 3157/2013 г. по описа на Окръжен съд Пловдив, където съединените кумулативно и обективно искове с правни квалификации чл. 33, ал. 1 от ЗС и чл. 26, ал. 1 от ЗЗД са отхвърлени, а решението окончателно и не подлежащо на обжалване.

Ето защо, в случай че страните по договор за дарение са сключили същия с цел да преодолеят изискванията на чл. 33, ал. 1 от ЗС, дарението ще бъде нищожно поради заобикаляне на закона, в така изгаденото решение на общото събрание на гражданската колегия, по наше мнение, за тълкуване би било полезно, ако бяха се предложили какви факти биха показали, че по-вероятно целта, преследвана от страните, е да избегнат приложението на чл. 33 от ЗС, защото под общ знаменател не бихме могли да подведем последователното сключване на двете сделки, определяйки ги като такива по заобикаляне на закона или не.

В заключение ще повторим няколкократно, застъпената си теза относно решението на поставения материалноправен въпрос за безпредметен и такъв, създаващ една явна възможност да се заобиколи закона. В една ситуация, в която съсобственикът, чието право на изкупуване е ограничено, именно с такава цел, не би имал възможност за каквато и да е било защита. В тази връзка споделяме и мнението, че в подобни хипотези обстойно е необходимо да бъде изследвана детайлно фактическата обстановка, за да се постанови едно правилно и истинно разрешение на подобен проблем, където наблюдаваме последователно сключване на сделките за дарение и покупко-продажба с очевидно съмнение за преодоляване изискванията на чл. 33, ал. 1.

*Калоян С. Будинов  
Никола Ал. Сиджиров*

*1. Димитров, М. Някои практически въпроси при прилагането на чл. 33 от Закона за собствеността - ДАИДЖЕСТ „СОБСТВЕНОСТ И ПРАВО“, 2012 Г., КН. 07“, с. 39*

*2. Таджер, В. „Гражданско право на НРБ. Обща част“. Дял II, С.: Наука и изкуство, 1973, с. 251. Също Кацарски, Ал. „Заобикаляне на закона като основание за нищожност на сделките“. – „Съвременно право“, No.1, 1992, с. 85*

*3. Решение №253 от 13.02.2013 г. по гр.г. №3157 по описа*

**ВСИЧКИ МЕРОПРИЯТИЯ ОТ КАМПАНИЯТА „15 ГОДИНИ СЪВРЕМЕНЕН БЪЛГАРСКИ НОТАРИАТ”,  
СТАНАХА ВЪЗМОЖНИ И СЕ ПРОВЕДОХА**

**Б Л А Г О Д А Р Е Н И Е Н А**

**КОЛЕКТИВНИТЕ И ИНДИВИДУАЛНИ ДАРЕНИЯ НА НОТАРИУСИТЕ ОТ СОФИЙСКА РЕГИОНАЛНА НОТАРИАЛНА КОЛЕГИЯ  
РЕГИОНАЛНА НОТАРИАЛНА КОЛЕГИЯ КЪМ АС – СОФИЯ  
РЕГИОНАЛНА НОТАРИАЛНА КОЛЕГИЯ КЪМ АС – В. ТЪРНОВО,**

**Какмо и**

АДРИАН ТОНЧЕВ ПРОДАНОВ № 463  
АЛЕКСАНДЪР ЛОЗАНОВ ДИМОВ № 404  
АЛЕКСАНДЪР СТЕФАНОВ АНГЕЛОВ № 488  
АЛИНКА ОГНЯНОВА ПАРАЛЮЗОВА № 578  
АНА ВЕЛИЧКОВА ШОПОВА № 613  
АНЕЛИЯ ПЕТРОВА КАРАБЕНЧЕВА № 010  
АНЕТА ЛЮБЕНОВА ИЛКОВА № 423  
АСЯ НИКОЛОВА АСЕНОВА № 019  
АСЯ РАДКОВА ТОДОРОВА № 431  
АТАНАС МИТЕВ ДИМОВ № 285  
БИНКА НИКОЛОВА КИРОВА-КОСТОВА № 290  
БИСТРА МИЛКОВА ТОНЕВА № 233  
БОЙКА АЛЕКСАНДРОВА МАРИНОВА № 591  
БОРИС ЦВЕТАНОВ ЯНКОВ № 258  
БОЯН МАНЕВ АЛЕКСОВ № 325  
ВАЛЕНТИНА ГЕОРГИЕВА ЗАХАРИЕВА - ВАСИЛЕВА № 320  
ВАЛЕНТИНА МИЛЧЕВА МЕХАНДЖИЙСКА № 74  
ВАЛЕНТИНА ПЕТРОВА БЛАГОЕВА № 302  
ВАЛЕНТИНА СТОЯНОВА ГЕОРГИЕВА № 340  
ВАЛЕРИЯ ИВАНОВА ТОДОРОВА № 596  
ВАНЯ ВИДЕВА КАЙТАЗКА № 066  
ВАНЯ ГЕОРГИЕВА БУМБАРОВА № 507  
ВАСИЛКА АТАНАСОВА АЦЕВА № 032  
ВЕЛИН КИРЧЕВ МАЙСТОРОВ № 465  
ВЕСЕЛА ДИМОВА ГАЙДАЖИЕВА № 612  
ВЕСЕЛА НОВИМОВА ИВЧЕВА № 271  
ВЕСЕЛИНА АНДОНОВА КИРИЛОВА № 560  
ВЕСЕЛИНА ГЕОРГИЕВА ВРЪБЛЯНСКА № 268  
ВЕСЕЛИНА ГЕОРГИЕВА ГАГОВА № 071  
ВЕСЕЛИНА ХРИСТОВА АПОСТОЛОВА № 244  
ВИКТОРИЯ ИЛИЕВА ДЯКОВА № 115  
ВЯРА ВЕЛЕСЛАВ ЯНЕВА № 265  
ГЕОРГИ ИЛИЕВ ГЕОРГИЕВ № 637  
ГЕОРГИ МАНОЛОВ ГЕОРГИЕВ № 557  
ГЕРГАНА ДИМОВА САЗАНОВА № 396  
ДАНАИЛ ДАНАИЛОВ ГЛАВИНОВ № 371  
ДАНИЕЛА ИЛИЕВА ГЕОРГИЕВА № 498  
ДАНИЕЛА НЕЙЧЕВА АПОСТОЛОВА № 368  
ДАНИЕЛА ЧАВДАРОВА ИВАНОВА № 266  
ДАРИН ТОДОРОВ ТРИФОНОВ № 187

ДЕНЧО ЗЛАТАНОВ НЕДЯЛКОВ № 181  
ДЕНЧО СТЕФАНОВ ДЕНЧЕВ № 145  
ДЕСИСЛАВА ДИМИТРОВА КРЪСТЕВА № 574  
ДЕСИСЛАВА КАЛКАНОВА СПАСОВА № 584  
ДЕТЕЛИНА СТЕФАНОВА МЛАДЕНОВА № 393  
ДИАНА ДИМЧЕВА ТАНЕВА № 264  
ДИАНА ХРИСТОВА ЧАКЪРОВА № 075  
ДИМИТРИЧКА ПЕТРОВА АНГЕЛОВА № 130  
ДИМИТЪР АТАНАСОВ АЛЕКСАНДРОВ № 595  
ДИМИТЪР ИВАНОВ ЛАХТЕВ № 322  
ДИМИТЪР КАЛЧЕВ КЪНЧЕВСКИ № 525  
ДИМЧО ЖЕЛЯЗКОВ НЕНОВ № 092  
ЕВГЕНИЯ ЛЮБЕНОВА БРАТОЕВА № 547  
ЕВЕЛИНА БЕЛЧЕВА КРЪСТЕВА № 395  
ЕЛЕНА ЕМИЛОВА ЕЛЕНКОВА № 052  
ЕЛЕНА ЛЮБОМИРОВА ПЕТРОВА № 589  
ЕЛЕНА ПЕТКОВА ЛАСИНА № 137  
ЕЛЕНА ТОМОВА ДОНЧЕВА № 512  
ЕЛКА КОСТАДИНОВА ИЛИЕВА № 207  
ЕНЧО ИЛИЕВ ЕНЧЕВ № 367  
ЖЕНИ ДИМИТРОВА МИЧЕВА-НИКОЛОВА № 005  
ЖЕРНАНД СОЛОМОН БЕХАР № 003  
ЗДРАВКО ВЛАДИМИРОВ ИВАНОВ № 555  
ИВАЙЛО АТАНАСОВ ИВАНОВ № 384  
ИВАЙЛО СВЕТОСЛАВ НИКОЛОВ № 040  
ИВАН ВАСИЛЕВ ДАХТЕРОВ № 039  
ИВЕЛИНА ДРАГОСЛАВОВА ОБРЕТЕНОВА № 561  
ИЛКО ВЪЛЧЕВ КЪНЕВ № 225  
ЙОНКО ХРИСТОВ ЛИТОВСКИ № 263  
КАТЕРИНА НИКОЛОВА ЧЕРВЕНКОВА № 103  
КАТЕРИНА ПЕТРОВА АНТОНОВА № 472  
КИЧКА СЛАВИЛОВА ЗЛАТАНОВА № 204  
КОСТАДИН ГЕОРГИЕВ КОСТАДИНОВ № 451  
КРАСИ ТОДОРОВ МАНЕВ № 061  
КРАСИМИР ГЕОРГИЕВ БЕЛЕЖКОВ № 617  
КРАСИМИР ТОДОРОВ КАТРАНДЖИЕВ № 064  
КРАСИМИРА ВЕСЕЛИНОВА БОЕВА № 296  
КРЕМЕНА ГЕОРГИЕВА КОНСУЛОВА № 248  
ЛУИЗА АСЕНОВА СТОЕВА № 527  
ЛЮБЕН ПЕНЕВ ШИЛКОВ № 624





ЛЮСИЕН ХРИСТОВ ИВАНОВ № 090  
 МАРГАРИТА АНГЕЛОВА ГЕЧЕВА № 303  
 МАРГАРИТА КИРОНОВА ПЕРУСАНОВА № 236  
 МАРИАНА ГЕОРГИЕВА БЕЗЧАСТНАЯ № 355  
 МАРИАНА ПИПЕРКОВА АТАНАСОВА № 483  
 МАРИАННА ИВАНОВА БОЯНОВА № 102  
 МАРИЕЛА КИРИЛОВА КАЛОЯНОВА № 200  
 МАРИЕТА БОРИСОВА НИКОЛОВА № 362  
 МАРИН ИЛИЕВ ЦВЕТКОВ № 626  
 МАРИЯ ЕВТИМОВА ВАСИЛЕВА № 370  
 МАРИЯ ПРОДАНОВА БАКЪРДЖИЕВА № 110  
 МАРИЯНА АНАСТАСОВА ТУМБАКОВА № 464  
 МИЛЕНА ДИМИТРОВА ТОДОРОВА № 604  
 МИЛЕНА КОЛЕВА ИЛЧЕВА № 257  
 МИХАЕЛА ПЕТРОВА ЗДРАВКОВА № 642  
 НАДЕЖДА АТАНАСОВА МАРКОВА № 409  
 НАДЕЖДА БОЖИДАРОВА ДИМОВА № 329  
 НАДЯ ВЪЛЧЕВА-МЕРАЗЧИЕВА № 522  
 НАЙДА ЛАЗАРОВА ТОДОРОВА № 481  
 НАТАЛИЯ НИКОЛОВА МАВРОДИЕВА № 494  
 НАТАША ЛЮБОМИРОВА ХАНТОВА № 154  
 НЕВЯНА МАЗНЕКОВА ТИНКОВА № 471  
 НЕДЕЛКА ХАДЖИСТАВРЕВА СТОЙКОВА № 229  
 НЕЛИ ЕМАНИУЛОВА КОСТАДИНАВА № 428  
 НИКОЛАЙ КИРИЛОВ КОЛЕВ № 514  
 НИКОЛАЙ ЛЮБЕНОВ ЗЛАТАНОВ № 062  
 НИНА ВАСИЛЕВА НИКОЛОВА-КЪОСЕВА № 014  
 НИНА ГЕНОВА ДОБЧЕВА-КАЛЧЕВА № 036  
 ОГНЯН КАМЕНОВ КАМЕНОВ № 178  
 ПАВЛИНА НЕЙЧЕВА СИМЕОНОВА № 335  
 ПЕНЮ ЛЮБЕНОВ ШИЛКОВ № 215  
 ПЕТКАНА ИЛИЕВА МИНЕВА № 168  
 ПЕТРАНКА ЙОРДАНОВА КУЦАРОВА № 100  
 ПЕТЪР СТОЯНОВ ПЕТРОВ № 224  
 ПЛАМЕН ИВАНОВ ПЕТРОВ № 129  
 ПЛАМЕН РАДКОВ ДИМИТРОВ № 543  
 ПЛАМЕНКА ХАЛАЧЕВА ТРАШЛИЕВА № 377  
 РАДИЛЕНА СТЕФАНОВА СТАВРЕВА № 641  
 РАДОСТИНА ТОДОРОВА ТЯНКОВА № 348  
 РАЛИЦА КРУМОВА КОНОВСКА № 588  
 РАЛИЦА РУМЕНОВА ЯНКОВА № 383  
 РОСИЦА КОЛЕВА ТАБАКОВА № 148  
 РОСИЦА ТЕНЕВА БУРКОВА № 097

РУМЕН АЛЕКСАНДРОВ ГЕНЕВ № 485  
 РУМЕН ДИМИТРОВ ТОДОРОВ № 105  
 РУМЯНА АТАНАСОВА ЕНЕВА № 106  
 РУМЯНА ПЕТРОВА ЛЕЧЕВА № 625  
 САШЕНКА ЙОРДАНОВА КОНСТАНТИНОВА № 385  
 САШКА СТОЮВА ВИТАНОВА № 489  
 СВЕТЛАНА ДОБРЕВА КЛИНКОВА № 526  
 СВЕТЛАНА РАЙЧЕВА СТОЙЧЕВА № 193  
 СВЕТЛИН ДИМИТРОВ МИКУШИНСКИ № 389  
 СВЕТОЗАР ЗДРАВКОВ НИКОЛОВ № 592  
 СЕЙХАН КАСИМ САДЪК № 004  
 СЛАВКО ВАСИЛЕВ ПОПОВ № 638  
 СНЕЖАНКА ТАСЕВА СТОЯНОВА № 107  
 СПАСИМИР ГЕОРГИЕВ ХАДЖИАНГЕЛОВ № 239  
 СТАНИСЛАВ БОЯНОВ СТАНЧЕВ № 577  
 СТАНКА ПЕТРОВА РАНДЖЕВА № 099  
 СТЕЛА ДАСКАЛОВА ЙОСИФОВА № 358  
 СТЕФАН МАРИНОВ ВАРМЕЗОВ № 632  
 СТОЙКА ВЛАДИСЛАВОВА КОСТЕВСКА-ПАШОВА № 045  
 СТОЙКО ПЕТРОВ ПРОДАНОВ № 231  
 СТОЯН НИКОЛОВ АНГЕЛОВ № 208  
 ТАНЯ ЗАПРЯНОВА ДЪБОВА № 422  
 ТАНЯ РАДЕВА ДОЙЧИНОВА № 072  
 ТАНЯ СТОЯНОВА ИВАНОВА № 575  
 ТАНЯ ТОТЕВА БЕЛЧЕВА-ДЖУРОВА № 639  
 ТАТЯНА БОЧЕВА МАЛЕЕВА № 199  
 ТАТЯНА ИВАНОВА ФИЛЧЕВА № 408  
 ТЕОДОРА ДИМЧЕВА ВУЦОВА № 033  
 ТЕОДОРА ИЛИЕВА КАШИЛСКА № 227  
 ТОДОР МИЛКОВ МИЛКОВ № 237  
 ФЕОДОРА ДИНКОВА ИВАНОВА № 449  
 ЦВЕТА СТОЯНОВА АТАНАСОВА № 458  
 ЦВЕТАНКА ПЕНЧЕВА ДИМИТРОВА № 350

**Целеви дарения за издаване на юбилейния сборник  
 „Актуални въпроси на нотариалната дейност”  
 са направили нотариусите:**

СТАНКА ПЕТРОВА СТАЙКОВА № 245  
 ЕЛЕНА ПЕТРОВА АНДАСАРОВА - АНГЕЛОВА № 401  
 СВЕТЛАНА ГАНЧЕВА КИРИЛОВА № 001  
 ДИМИТЪР ИВАНОВ ТАНЕВ № 041  
 КАМЕН АНГЕЛОВ КАМЕНОВ № 201



# ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ 3/2013 ГР.СОФИЯ, 15 НОЕМВРИ 2013 ГОД.

Върховният касационен съд на Република България, Общо събрание на Гражданска и Търговска колегии, в съдебно заседание на 24 октомври 2013 год. в състав:

**ТАНЯ РАЙКОВСКА**

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГТК, ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС и ПРЕДСЕДАТЕЛ на Търговска колегия

**КРАСИМИР ВЛАХОВ**

ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС и ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия

**ДОБРИЛА ВАСИЛЕВА, ТАНЯ МИТОВА, ТАТЯНА ВЪРБАНОВА, ПЛАМЕН СТОЕВ, БОЙКА СТОИЛОВА, ДАРИЯ ПРОДАНОВА**  
ПРЕДСЕДАТЕЛИ на ОТДЕЛЕНИЯ

при участието на секретаря Борислава Лазарова постави на разглеждане тълкувателно дело № 3 по описа за 2013 г. на Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии докладвано от съдия РОСИЦА КОВАЧЕВА

## ЧЛЕНОВЕ:

- |                        |                       |                       |                         |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1. ЛЮБКА ИЛИЕВА        | 17. СТОЙЧО ПЕЙЧЕВ     | 32. АЛБЕНА БОНЕВА     | 48. ВЕСЕЛКА МАРЕВА      |
| 2. НИКОЛА ХИТРОВ       | 18. ЛЮБКА БОГДАНОВА   | 33. СВЕТА ДИМИТРОВА   | 49. БОРИС ИЛИЕВ         |
| 3. РОСИЦА КОВАЧЕВА     | 19. РАДОСТИНА         | 34. БОНКА ДЕЧЕВА      | 50. БОНКА ЙОНКОВА       |
| 4. ЛИДИЯ ИВАНОВА       | КАРАКОЛЕВА            | 35. СВЕТА БОЯДЖИЕВА   | 51. ДИАНА ХИТОВА        |
| 5. ЖАНИН СИЛДАРЕВА     | 20. ВЕСКА РАЙЧЕВА     | 36. ЖИВА ДЕКОВА       | 52. БОЯН ЦОНЕВ          |
| 6. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА   | 21. МАРИЯ СЛАВЧЕВА    | 37. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА  | 53. БОЯН БАЛЕВСКИ       |
| 7. СИМЕОН ЧАНАЧЕВ      | 22. ЕЛЕОНОРА ЧАНАЧЕВА | 38. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА  | 54. ИРИНА ПЕТРОВА       |
| 8. ТЕОДОРА НИНОВА      | 23. ЗЛАТКА РУСЕВА     | 39. ТОТКА КАЛЧЕВА     | 55. МАРГАРИТА ГЕОРГИЕВА |
| 9. НАДЕЖДА ЗЕКОВА      | 24. ДИЯНА ЦЕНЕВА      | 40. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА | 56. РОСИЦА БОЖИЛОВА     |
| 10. НАДЯ ЗЯПКОВА       | 25. СВЕТАНА КАЛИНОВА  | 41. ВАСИЛКА ИЛИЕВА    | 57. ДРАГОМИР ДРАГНЕВ    |
| 11. ЕМАНУЕЛА БАЛЕВСКА  | 26. МАРИАНА КОСТОВА   | 42. ЕМИЛИЯ ВАСИЛЕВА   | 58. ВЛАДИМИР ЙОРДАНОВ   |
| 12. БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА | 27. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА  | 43. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА  | 59. ДАНИЕЛА СТОЯНОВА    |
| 13. СТОИЛ СОТИРОВ      | 28. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА | 44. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА   | 60. КОСТАДИНКА НЕДКОВА  |
| 14. МАРГАРИТА СОКОЛОВА | 29. МАРИО ПЪРВАНОВ    | 45. ОЛГА КЕРЕЛСКА     | 61. ЛЮБКА АНДОНОВА      |
| 15. ЦЕНКА ГЕОРГИЕВА    | 30. КАМЕЛИЯ ЕФРЕМОВА  | 46. ЗОЯ АТАНАСОВА     |                         |
| 16. СВЕТА ЦАЧЕВА       | 31. ЕМИЛ ТОМОВ        | 47. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ   |                         |

Тълкувателно дело №3/2013 г. е образувано с Разпореждане от 30.01.2013 г. на Председателя на Върховния касационен съд по предложение на зам. председателя на Върховния касационен съд и ръководител на Търговска колегия, и на зам. председателя на Върховния касационен съд и ръководител на Гражданска колегия, основано на постановено по чл. 292 ГПК Определение № 14/18.01.2013 г. по т.г.№ 1204/2011 г. на Върховен касационен съд, Търговска колегия, II отделение и по предложение на зам. председателя на Върховния касационен съд и ръководител на Търговска колегия, и на зам. председателя на Върховния касационен съд и ръководител

на Гражданска колегия, поради противоречива съдебна практика, по въпросите:

**1.Необходимо ли е решение на Общото събрание на гружество с ограничена отговорност за разпореждане с недвижим имот - собственост на гружеството или вещно право върху него, в съответствие с компетентността на Общото събрание, предвидена в чл. 137, ал. 1, т. 7 от Търговския закон, за действителността на разпоредителна сделка, сключена от представляващия гружеството орган (управител / управители).**

**2. Приложима ли е разпоредбата на чл. 38, ал. 1 ЗЗД към органното представителство на търговските дружества при сключване на търговска сделка от едно и също лице, като органен представител по силата на закона, на две търговски дружества.**

**По първия въпрос: Необходимо ли е решение на ОС на ООД за разпореждане с недвижим имот - собственост на дружеството или вещно право върху него, в съответствие с компетентността на ОС, предвидена в чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, за действителността на разпоредителна сделка, сключена от представляващия дружеството орган (управител /управители).**

Някои съдилища приемат, че не е нищожна разпоредителна сделка, сключена от управителя на ООД без решение на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, тъй като волеизявлението е на представителния орган, актовете на други органи не са волеизявления по сделката. Считат, че решението по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ не е елемент от фактическия състав на договора за продажба и няма правно значение за валидността му, а има значение в отношенията между дружеството и управителя, като законодателят по съображения за осигуряване стабилност на търговския оборот, е кредитирал изразената от представителния орган воля пред действително формираната. За случаите на предварителен договор излагат, че липсата на решение на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, не е пречка за обявяването му за окончателен, тъй като с подписване на договора е осъществено представителство и е изразено съгласие. Сочат, че решението на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ не е предпоставка по чл. 363 ГПК, нито условие, без което договорът да не може да бъде обявен за окончателен, като нормата на чл. 137 ТЗ регулира управлението на дружеството, но не засяга представителството. Аргументират се, че решенията на ОС не се вписват, затова съдържанието или липсата им не може да се противопостави на трети лица, и при разминаване между формираната действителна воля и изразената от управителя воля, в отношенията с трети лица, законът дава предимство на последната.

Други съдилища приемат, че договор, сключен от ООД без решение на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, е недействителен поради липса на воля, на съгласие, а за предварителен договор, сключен без решение на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ - че липсата на решение не води до недействителност на предварителния договор, но за да бъде уважен искът за обявяването му за окончателен, решението по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ трябва да е налице към момента на установяване на съдебното решение. Считат, че изискването е относимо към формиране волята на търговеца, като общото събра-

ние е волеобразуващ орган, той изразява

съгласие за сключване на сделката - въпрос от изключителната му компетентност, а не управителят, който е обвързан от формираната от ОС воля.

Общото събрание на Гражданска и Търговска колегия на Върховен касационен съд приема за правилно първото разрешение.

За решаването на въпроса следва да се имат предвид особеностите на органното представителство на юридическите лица. Органите на ЮЛ са средство, чрез което волята на ЮЛ се формира и изразява по отношение на трети лица. Органите на ЮЛ съвпадат със самото ЮЛ. Волята на органите се обявява за воля на ЮЛ, а действията им - за негови действия. При юридическите лица процесът на волеобразуване и процесът на волеизявяване са отделени и са в компетентност на различни органи.

Общото събрание на дружество с ограничена отговорност е волеобразуващ орган - с взетите решения по въпросите за управление, посочени неизчерпателно в чл. 137 ал. 1 ТЗ, се изразява общата воля на съдружниците. Компетенциите на управителя включват управленска дейност - организиране и ръководство дейността на дружеството, както и дейност, като волеизявяващ орган. Действията, извършени от управителя, обвързват дружеството. Подчинеността на управителя на решенията на общото събрание (чл. 141, ал. 1 ТЗ) има действие само във вътрешните отношения, а в отношенията на дружеството с трети лица управителят не е ограничен в правомощията си. Освен ограничения, предвидени в дружествения договор при множество управители, съгласно чл. 141, ал. 2, пр. 3 ТЗ, „други ограничения на представителната власт на управителя нямат действие по отношение на трети лица“. Липсва и нормативно установено стесняване на представителната власт на управителя. Очевидна е разликата на съответните разпоредби за ООД в ТЗ с чл. 114 ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа - разпоредба, която изрично ограничава представителната власт на органните представители на публичните дружества, като изисква за изброените в нея категории сделки предварително овластяване от общото събрание на акционерите. Нормата на чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ регулира управлението на дружеството, но не засяга правомощието на представителния орган да изразява воля. Липсата на решение по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ не може да се противопостави на третите лица и несъответствия от вътрешноорганизационен характер не съставляват липса на съгласие. Те имат правно значение само в отношенията между дружеството и управителя за евентуална отговорност за вреди на последния към дружеството.

При органното представителство необходимост-

та от защита на интересите на дружеството с установеното в закона изискване за предварително решение от дружествен орган за сключване на разпоредителна сделка, следва да се преценява във връзка с необходимостта да се гарантират сигурността, стабилността и бързината на търговския оборот и да се защитят интересите на третите лица. Сделките, сключени от управителя, се преценяват като действителни поради наличие на воля при сключването им. Въпросът дали управителят е действал без предходно решение на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, е от значение за вътрешните му отношения с дружеството и е без значение за третите лица, които нямат задължение да проверяват какво е прието в дружествения договор за представителството, нито дали има решение на ОС по въпроси от неговата компетентност.

Сключването на предварителен договор не съставлява действие на придобиване или отчуждаване по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, но доколкото всяка от страните има право да иска обявяването му за окончателен, следва да се приеме, че липсата на решение на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, не опорочава предварителния договор и не е пречка за обявяването му за окончателен. Органният представител е изявил съгласието на ООД за поемане на задължението със сключване на предварителния договор. Решението на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ не е условие, без което договърът да не може да бъде обявен за окончателен, не е елемент от фактическия състав на сделката, който заедно с волеизявлението, да доведе до желаното правно действие. Нормата на чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ регулира управлението на дружеството, но не засяга правото на представляващия да изразява воля, липсата на решение по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ не може да се противопостави на третите лица и несъответствия от вътрешно - организационен характер не съставляват липса на съгласие и имат правно значение само в отношенията между дружеството и управителя.

**По втория въпрос: Приложима ли е разпоредбата на чл. 38, ал. 1 ЗЗД към органното представителство на търговските дружества при сключване на търговска сделка от едно и също лице, като органен представител по силата на закона, на две търговски дружества.**

Някои съдилища приемат, че за търговска сделка, сключена между две дружества с ограничена отговорност, чрез едно и също лице, като органен представител, не се прилага разпоредбата на чл. 38 ал. 1 ЗЗД, тъй като страни по договора са юридическите лица, а не представляващите ги лица.

Други съдилища приемат, че забраната за договаря-

не сам със себе си по чл. 38, ал. 1 ЗЗД, се прилага при органното представителство. Считат, че не може да се осъществи освобождаване от забраната, тъй като представляван е юридическото лице, което не формира самостоятелно воля, а извършва правни действия чрез представителя си. Аргументират се, че волята на управителя не би могла да бъде заместена от друг орган - общо събрание, което няма правомощие да осъществява представителни функции с даване на съгласие за извършване на сделки. Поддържат, че ОС не може да потвърди сделка, сключена от управителя при забраната по чл. 38, ал. 1 ЗЗД и че сделката е нищожна поради противоречие със закона - чл. 26, ал. 1, вр. чл. 38, ал. 1 ЗЗД.

Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии на Върховен касационен съд приема за правилно първото разрешение.

Въпросът за приложението на общите правила на чл. 38, ал. 1 ЗЗД при договаряне сам със себе си към органното представителство, е поставен за разрешаване във връзка с търговска сделка, сключена чрез едно и също лице, като органен представител на две търговски дружества.

Отговорът на въпроса е обусловен от същността на органното представителство на юридическите лица, което е начин на волеобразуване и волеизявяване, тъй като органът е част от ЮЛ, а проявата на действията на органа към трети лица, е проява на самото ЮЛ. Органният представител извършва действия съобразно дадената по закон компетентност, упражнява представителни функции, като част от правомощията си на орган на юридическото лице. Органният представител, чрез който ЮЛ влиза в правоотношения с трети лица, е част от организационната структура на юридическото лице. Той прави не свое волеизявление, като отделен правен субект, а волеизявление, принадлежащо на ЮЛ. Във външните действия органният представител представлява ЮЛ, но волята, която изразява, не е собствена, на субект, различен от ЮЛ, а е волята на самото ЮЛ. Външно изразената от органния представител воля спрямо третите лица, е функция, част от законовата компетентност на органите на ЮЛ.

Когато едно лице действа като органен представител на две юридически лица, няма лице - правен субект, различно от тях, което да изявява своя воля като представител. Договарящи са юридическите лица. Волеизявлението е на овластения представител, който на основание представителната власт, извършва правни действия, пораждащи правни последици в сферата на представлявания. Не са налице два самостоятелни правни субекта - представител и представляван. Не са налице действия, извършени от лице, различно от

представявания, за да се приложи ограничението на представителната власт на представителя по чл. 38, ал. 1 ЗЗД. Органното представителство не включва упълномощаване. Външно изразената воля от органа представлява спрето трети лица не е същинско представителство по ЗЗД, основано на представително правоотношение, а представителна функция, част от законовата компетентност на органите на ЮЛ. Органният представител е изразител на волята на самото ЮЛ, волята на ЮЛ е тази на органа представлява. Разпоредбата на чл. 38 ал. 1 ЗЗД визира субектно ограничение на валидно възникнало представителство и касае сделка, сключена въз основа на изразена чужда воля.

Органното представителство гарантира участието на ЮЛ в оборота. Органният представител е неделима част от самото ЮЛ и ограничения по отношение на органа представлява засягат волеобразуването и волеизявяването на юридическото лице, което е недопустимо. Евентуални ограничения имат правно значение само в отношенията между ЮЛ и лицата от състава на органа, за да обосноват отговорност на последните (чл. 240б ТЗ) и не могат да се противопоставят на трети лица. Разпоредбата на чл. 38 ал. 1 ЗЗД, относима към представителната власт, не може да се пренесе механично към органното представителство, при което се касае до формиране и изразяване на воля, тъй като ще се стигне до стесняване компетентността на органа представлява. Той може да извършва правни действия в границите на правоспособността, тъй като те са граници и на дееспособността. Правоспособността на ЮЛ е по правило неограничена. Ограничаването на дееспособността на органа представлява орган с актове на други органи на ЮЛ, би поставило различни граници на дееспособността в рамките на правоспособността, което е недопустимо.

Систематичното място на разпоредбата на чл. 38, ал. 1 ЗЗД е в частта за представителството, затова с нея не може да се ограничи възможността ЮЛ да формира воля. На органа представлява е признато правото неговата воля, като физическо лице, да бъде счестена във външните отношения за воля на ЮЛ. Той е изразител на волята на самото юридическо лице. В процеса на волеобразуване и волеизявяване не могат автоматично да се прилагат ограничения, предвидени за представителството по ЗЗД.

В търговското право съществуват ограничения за сключване на сделки при конфликт на интереси. В чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа е уредена недействителността на определени сделки, сключени при конфликт на интереси, без изричното обявяване от общото събрание на публичното гуже-

ство, но този режим е изключителен и не може да бъде прилаган към други сделки, нито към сделки, извършени от непублични дружества.

В Търговския закон има специални разпоредби (чл. 142, чл. 240б ТЗ), които предвиждат санкции срещу конкурентна дейност (респ. срещу евентуална възможност за накърняване интересите на дружеството), извършвана от представляващия ТД, които разпоредби не са за договаряне сам със себе си.

По изложените съображения Общото събрание на Гражданска и Търговска колегия на Върховен касационен съд

## РЕШИ:

**1. Решение на ОС на ООД по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ не е необходимо условие за действителност на разпоредителна сделка с недвижим имот, собственост на дружеството или вещно право върху него, сключена от представляващия дружеството орган (управител /управители).**

**2. Към органното представителство на търговските дружества при сключване на търговска сделка от едно и също лице, като органен представител по силата на закона на две търговски дружества, не се прилага забраната на чл. 38 ал. 1 ЗЗД.**

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГТК, ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС и ПРЕДСЕДАТЕЛ на Търговска колегия:  
**ТАНЯ РАЙКОВСКА**

ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС и  
ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия:  
**КРАСИМИР ВЛАХОВ**

ПРЕДСЕДАТЕЛИ на ОТДЕЛЕНИЯ:  
**ДОБРИЛА ВАСИЛЕВА**  
**ТАНЯ МИТОВА**  
**ТАТЯНА ВЪРБАНОВА о.м. т.1**  
**ПЛАМЕН СТОЕВ**  
**БОЙКА СТОИЛОВА**  
**ДАРИЯ ПРОДАНОВА о.м. ЧЛЕНОВЕ:**

## ОСОБЕНО МНЕНИЕ КЪМ Т.1 НА ТР 3/2013 ГОДИНА НА ОСГТК НА ВКС

На поставеният въпрос по т.1 - „ необходимо ли е решение на ОС на ООД за разпореджане с недвижим имот - собственост на дружеството или вещно право върху него, в съответствие с компетентността на ОС, предвидена в чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, за действител-

ността на разпоредителна сделка, сключена от представляващия дружеството орган (управител /управители), отговорът следва да бъде положителен.

Доколкото в практиката на съдилища приемат гвемте тези, а именно -1./ че не е нищожна **разпоредителна сделка**, сключена от управителя на ООД без решение на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, тъй като волеизявлението е на представителния орган, актовете на други органи не са волеизявления по сделката. Счита се, че решението по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ не е елемент от фактическия състав на договора за продажба и няма правно значение за валидността му, а има значение в отношенията между дружеството и управителя. По съображения за осигуряване стабилитет на търговския оборот законодателят е кредитирал изразената от представителния орган воля пред действително формираната.

За случаите **на сключен предварителен договор**, липсата на решение на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, не е пречка за обявяването му за окончателен, тъй като с подписване на договора е осъществено представителство и е изразено съгласие. Приема се, че решението на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ не е предпоставка по чл. 363 ГПК, нито условие, без което договорът да не може да бъде обявен за окончателен, като нормата на чл. 137 ТЗ регулира управлението на дружеството, но не засяга представителството. Сочат се аргументи в насока, че решенията на ОС не се вписват, затова съдържанието или липсата им не може да се противопостави на трети лица, и при разминаване между формираната действителна воля и изразената от управителя воля, в отношенията с трети лица, законът дава предимство на последната.

Противоположно изразена в съдебната практика е теза 2./ че договор, сключен от ООД без решение на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, е недействителен поради липса на воля, на съгласие, а за предварителен договор, сключен без решение на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ - че липсата на решение не води до недействителност на предварителния договор, но за да бъде уважен искът за обявяването му за окончателен, решението по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ трябва да е налице към момента на постановяване на съдебното решение. Приема се, че изискването да е налице решение на ОС на ООД е относимо към формиране волята на търговеца, като общото събрание е волеобразуващия орган, той

изразява съгласие за сключване на сделката - въпрос от изключителната

му компетентност, а не управителят, който е обвързан от формираната от ОС воля.

**За правилно следва да бъде прието Второто становище по следните съображения:**

Особеност на органното представителство на юридическите лица е, че решенията на органите на ЮЛ са средство, начина чрез който се формира волята на ЮЛ и тя се взаимодейства в отношенията с трети лица. Органите на ЮЛ съвпадат със самото ЮЛ. Волята на органите се обявява за воля на ЮЛ, а действията им - за негови действия.

Приемайки без резерви изразеното становище и тълкувайки разпоредбите, уреждащи органите на ООД следва да приемем, че при това юридическо лице процесът на волеобразуване и процесът на волеизявяване са отделени и са в компетентност на различни органи.

Общото събрание на дружество с ограничена отговорност е волеобразуващ орган - с взетите решения по въпросите за управление, посочени неизчерпателно в чл. 137 ал. 1 ТЗ, се изразява общата воля на съдружниците. Разпоредбата на чл. 137 ал.1 т.7 на ТЗ, като конкретна хипотеза в рамките на ал.1, визира изрично, че от изключителна компетентност на ОС на съдружниците в ООД е приемането на решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях. Систематичното тълкуване на разпоредбата се свързва с кръга правомощия уредени от законодателя като такива от изключителна компетентност на ОС на съдружниците в ООД. Ето защо, не може да се приеме, че само тази разпоредбата на чл. 137 ал.1 т.7 ТЗ е изключение и касае действия по управление на дружеството, а не на разпореждане, за разлика от всички останали правомощия на ОС на съдружниците в ООД, установени с чл. 137 ал.1 ТЗ и могат без предварително изразена воля на съдружниците, да се извършат от управителя, без надлежно решение на ОС.

Компетенциите на управителя включват управленска дейност - организиране и ръководство дейността на дружеството, както и дейност, като волеизявяващ орган. Действията, извършени от управителя, обвързват дружеството в отношенията му с трети лица, доколкото са съответни и съвпадат с волята на волеобразуващия орган /ОС/ по въпросите от изключителна компетентност на последния, в т.ч. и за разпореждане с недвижими имоти на дружеството в полза на трети лица или при договаряне сам със себе си.

Подчинеността на управителя на решенията на общото събрание - арг. от чл. 141, ал. 1 ТЗ следва да се приема не само като обвързваща както във вътрешните отношения, а и в отношенията на дружеството с трети лица, след като управителят е ограничен в правомощията си било от дружествения договор и/или императивна норма на закона - арг. на чл. 141 ал.2 предл. III-то ТЗ.

При органното представителство необходимостта от защита на интересите на дружеството с установеното в закона изискване за предварително реше-

ние от дружествен орган за сключване на разпоредителна сделка, следва да се преценява във връзка с

необходимостта да се гарантират сигурността, стабилността и бързината на търговския оборот и да се защитят интересите на третите лица.

Сделките, сключени от управителя, не могат да се преценяват като действителни, ако управителят е действал без предходно решение на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ *или последващо такова*. Решението на ОС е от значение не само за вътрешните му отношения с дружеството, но и с оглед възможността третите лица валидно да придобиват недвижими имоти и/или вещи права върху тях.

Грамотичното тълкуване на нормата също налага извод, че законодателят изисква единствено за сключването на разпоредителни сделки с **недвижими имоти на дружеството и вещи права** върху тях, предварително или последващо решение на ОС на съдружниците в ООД, т.е. такова изискване за движимите вещи или други имуществени права няма. Извеждането само на група обекти на правото на собственост сочи на императивния характер на нормата, сочи, че е необходим режим, различен от този на разпореждане с движими вещи или вещи права върху тях, разпореждането с които единствено може да се възприема като действие на управление от компетентността на управителя.

Сключването на предварителен договор не съставлява действие на придобиване или отчуждаване по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, но доколкото всяка от страните има право да иска обявяването му за окончателен, следва да се приеме, че липсата на решение на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, не опорочава предварителния договор и не е пречка за обявяването му за окончателен. Органният представител е изявил съгласието на ООД за поемане на задължението със сключване на предварителния договор. Решението на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ **ОБАЧЕ** е условие, без което договорът да не може да бъде обявен за окончателен *и макар* да не е елемент от фактическия състав на сделката. Сключването на предварителния договор съставлява действие по управление на дружеството и е от компетенциите на управителя, но за да бъде уважен искът за обявяването му за окончателен по чл. 19 ал.3 ЗЗД, решението по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ трябва да е налице към момента на постановяване на съдебното решение. Изискването е относимо към формиране волята на търговеца, като общото събрание е волеобразуващ орган, той изразява съгласие за сключване на сделката - въпрос от изключителната му компетентност, а не управителят, който е обвързан от формираната от ОС воля и има компетенциите да управлява дейността.

По изложените съображения решението на ОСГТК на

ВКС по т. 1 би следвало да бъде

**Решение на ОС на ООД по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ е необходимо условие за действителност на разпоредителна сделка с недвижим имот, собственост на дружеството или вещно право върху него, сключена от представляващия дружеството орган (управител /управители).**

**СЪДИИ на ВКС, участвали при гласуването на решението ПО т.1, споделящи мотивите на особено мнение**

1. /п/ Емануела Балеvsка
2. /п/ Велислав Павков
3. /п/ Зоя Атанасова
4. /п/ Даниела Стоянова
5. /п/ Стоил Сотиров
6. /п/ Теодора Нинова
7. /п/ Ценка Георгиева
8. /п/ Илияна Папазова
9. /п/ Татяна Върбанова
10. /п/ Мария Славева
11. /п/ Бонка Йонкова
12. /п/ Василка Илиева
13. /п/ Любка Илиева
14. /п/ Бранислава Павлова
15. /п/ Жива Декова
16. /п/ Маргарита Георгиева
17. /п/ Жанин Силдарева
18. /п/ Маргарита Соколова
19. /п/ Радостина Караколева
20. /п/ Мариана Костова
21. /п/ Камелия Ефремова
11. /п/ Стойчо Пейчев

**Особено мнение на съдия Дария Проданова по Тълкувателно решение № 3/2013 год., постановено по т.г.№ 3/2013 год. на ОСГТК на ВКС.**

*1. Решение по чл.137 ал.1 т.7 ТЗ на общото събрание на дружество с ограничена отговорност е необходимо условие за действителност на разпоредителна сделка с недвижим имот на дружеството или вещно право върху него, сключена от представляващия дружеството орган, поради следното:*

Чл.137 ТЗ регламентира изключителната компетентност на върховния орган (чл.135 ал.1 т.1 ТЗ) на дружеството с ограничена отговорност - неговото общо събрание (ОС) по въпросите, посочени в ал.1, при формиране на мнозинство, съобразно ал.3 в.р. ал.2 и по реда, посочен в ал.3 и ал.4 на същия член.

Като волеобразуващ орган на дружеството с ограничена отговорност (ООД), общото събрание упражня-

ва и правото на собственост върху активите по т.7 на чл.137 ал.1 ТЗ вкл. решенията за отчуждаването им. Поради липсата на самостоятелна правосубектност на ОС, проявната форма на изпълнението на волята на този орган е чрез органа по чл.135 ал.1 т.2 ТЗ - управителя, който може и да не е съдружник - ал.2 на чл.135 ТЗ. Съвпадане на волеобразуващия и волеизявяващ орган има само в едната от хипотезите на чл.147 ТЗ, когато едноличният собственик на капитала на ООД е и управител на дружеството. Такова съвпадане не е налице и по отношение на едноличните дружества с държавно или общинско имущество, където правомощията на ОС биват упражнявани от органа по чл.8 ПРУПСД по правилата на ТЗ (чл.9 ПРУПСД), респ. от органа, определен по реда на чл.51а ЗОС.

Поради това, не считам че подчинеността на управителя на решенията на ОС (чл.141 ал.1 ТЗ), има действие само за вътрешните отношения, а в отношенията на дружеството с третите лица, той не е ограничен в правомощията си. В този случай би се касаело за изземване на компетентност. Презумпцията за наличието на представителна власт по предл.3 на чл.141 ал.2 ТЗ, изрично зачита не само ограничението на правомощията по предл.2, а и изрично въведената с ал.1 на чл.141 ТЗ рамка - закона (вкл.чл.137 ал.1 ТЗ) и решенията на общото събрание.

Значението на чл.137 ал.1 ТЗ, освен за определяне въпросите от изключителната компетентност на ОС е и за отграничаването им от действията на обикновено управление на дружествените работи по чл.141-146 ТЗ. Във втория случай, волеобразуването и волеизявяването изхождат от един и същ орган на дружеството, поради което съгласието за сключване на сделка, съставляваща действие на обикновено управление не е двуелементно, както е в първия случай. Ако не е налице един от елементите, формиращи съгласието на дружеството-собственик за разпореждане по чл.137 ал.1 т.7 ТЗ е налице незавършен фактически състав, обуславящ всяка недействителност на сделката.

Аргументите, свързани със стабилността на търговския оборот и интересите на третите лица - приобретатели на недвижими имоти и вещни права върху тях в хипотезата на чл.137 ал.1 т.7 ГПК, биха имали значение само в случаите на разпореждане, съставляващо елемент от търговската дейност на ООД. В тези случаи, обаче, действията на управителя по отчуждаването на недвижимите имоти и вещни права върху тях, биха съставлявали действие на управление, съобразно предмета на дейност на дружеството и предназначението им - имущество придобито или създадено с цел продажба. Т.е. презумптивно вклучващо предхождащо съгласие на ОС, което може да бъде изрично, може да бъде изведено от предходни решения на ОС или

дори от съдържащото се в дружествения договор съгласие относно предмета на дейност.

Не съставлява действие на управление на търговската дейност, разпореждането на управителя с недвижим имот или вещно право върху такъв, предназначението на което е за обслужване на самата търговска дейност на дружеството (офис, административна сграда, производствен цех и пр.). В този случай, разпореждайки се извън пределите на своята компетентност, управителят би действал в ущърб на представлявания и действителния собственик на имота (търговското дружество) би могъл да иска прогласяване на относителната недействителност на такава сделка - чл.40 ЗЗД, дори без необходимост от преценка на равностойността на престациите с оглед negliжиране волята на представлявания, подлежаща на формиране от ОС. Т.е. липсата на съгласие на ОС би допринесло не за стабилността, а за несигурността на търговския оборот.

Не е аргумент възможността за последваща отмяна на решенията на ОС, тъй като тази отмяна има действие само за напред. Дори установяването на нищожността на липсващо/невзето решение на ОС, няма обратно действие по отношение на третите лица.

Тълкуването на мнозинството въвежда и двойствен режим по отношение на двата вида сделки, посочени в чл.137 ал.1 т.7 ТЗ - отчуждителна и придобитна. Вярно е, че питането касае само едната хипотеза - отчуждаване на недвижим имот на дружеството, но не и придобиването на такъв или вещно право върху него. Във втората хипотеза остава законовото въвеждането изискване за съгласие на волеобразуващия орган - общото събрание на ООД.

**II. По отношение на втория от поставените пред ОСГК въпроси се присъединявам към крайния извод на мнозинството, в смисъл, че забраната на чл.38 ал.1 ЗЗД не се прилага при сключване на търговска сделка между две търговски дружества с ограничена отговорност, представлявани от един и същ управител, но в съответствие с изложените по-горе мотивите по т.1 на ТР.**

Както бе посочено, по въпроси от изключителната компетентност на ОС, съгласието на дружествата за отчуждаване/придобиване на недвижими имоти и вещни права върху тях е двуелементно. В този случай, управителят на ООД би действал в кръга на правомощията си, като волеизявяващ орган на всяко едно от дружествата, формирало воля, чрез компетентния си орган ОС и съобразно дадения му мандат - имущество, цена, срокове за плащане и посочване на прехвърлител/приобретател, съставляващо съгласие по смисъла на чл.38 ал.1 ЗЗД. Поради обстоятелството, че предста-

вителството при сключване на сделката не съставлява формиране на воля, а изпълнение/изразяване на вече формираната такава - не би било налице договаряне по смисъла на цитирания текст от ЗЗД, а изпълнение на постигнатото насрещно съгласие на волеобразуващите органи на двете дружества.

Такова предварително съгласие за договаряне би могло да бъде постигнато и при търговски сделки, съставляващи действие на обикновено управление (извън хипотезите на чл.137 ал.1 ТЗ), при които управителният действа като орган по чл.135 ал.1 т.2 ТЗ, поради обстоятелството, че волеобразуващия орган на дружеството ОС би могъл го да го даде. В този случай отново би бил налице незавършен фактически състав, обуславящ висяща недействителност, която би могла да бъде санирана. Допълнителен аргумент е обстоятелството, че в качеството на върховен, органът по чл.135 ал.1 т.1 ТЗ би могъл и да изземва компетент-

ност от органа по т.2 на същата алинея.

По-различна би била конструкцията при сделка между търговско дружество, представлявано от управителя и самия управител в качеството му на физическо лице, но тази хипотеза е извън питането с което е сезирано ОСГТК.

*Съдия: Дария Проданова*

*Съдия: Жива Декова*

*Съдия: Ирина Петрова*

*Съдия: Олга Керелска*

## РЕШЕНИЕ № 303, IV гр.отд., ВКС гр. СОФИЯ, 07.10.2013 Г.

Върховният касационен съд на Република България, четвърто гражданско отделение, в открито съдебно заседание на двадесет и пети септември две хиляди и тринадесета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: **Борислав Белазелков**  
ЧЛЕНОВЕ: **Марио Първанов, Борис Илиев**

при секретаря Райна Пенкова и прокурора като разглежда докладваното от Борис Илиев гр.г.№ 3715/ 2013 г. за да постанови решението, взе предвид следното:

### **Производството е по чл.290 ГПК.**

С определение № 791/ 19.06.2013 г. на ВКС, IV г.о. по гр.г.№ 3715/ 2013 г. по жалба на [фирма] е допуснато касационно обжалване на въззивно решение на Софийски градски съд от 15.02.2013 г. по гр.г.№ 9945/ 2012 г., с което са уважени предявените от В. Я. Й. против касатора искове, квалифицирани по чл.344 ал.1 т.1, 2 и 3 КТ, за признаване за незаконно и за отмяна на уволнението, извършено със заповед №

02612/ 02.02.2012 г., за възстановяване на заеманата преди уволнението длъжност „експерт връзки с обществеността“ и за заплащане на обезщетение за оставане без работа в размер 6 170 лв.

**Обжалването е допуснато по материалноправния въпрос за правното значение на електронното съобщение и доколко доставянето му на електронен адрес може да бъде приравнено на връчването на писмен документ.** Законът за електронния документ и електронния подпис (ЗЕДЕП) урежда правните последици от електронните изявления, а тяхното пренасяне като електронни съобщения, в разновидността им „електронна поща“, се урежда в Закона за електронните съобщения (ЗЕС). Съгласно пар.11 ДР ЗЕС, „електронна поща“ е съобщение във вид на текст, изпратено чрез обществена електронна съобщителна мрежа, което може да бъде съхранено в нея или е получено в крайното оборудване на получателя, а пар.22 от същите разпоредби дефинира „Интернет“ като система от взаимносвързани мрежи, ползващи интернет протокол, което им позволява да функционират като самостоятелна виртуална

мрежа. Електронната поща (понятие, равнозначно на гобило то гражданственост „и-мейл“, на латиница „e-mail“), когато е изпратена чрез Интернет и съдържа изявление с гражданскоправно значение, съставлява електронен документ по смисъла на чл.3 ал.1 ЗЕДЕП, като отделен е въпросът дали този документ може бъде определен като подписан или не. По силата на чл.10 ал.1 ЗЕДЕП електронната поща се счита получена най-рано с постъпването ѝ в посочената от адресата информационна система, а най-късно - с извеглянето ѝ от адресата от системата, в която е постъпила.

**При агресни изявления, осъществявани чрез писмен документ, релевантен е моментът на получаването на документа – счита се, че в този момент настъпват свързаните с тях последици (в този смисъл е постановената по реда на чл.290 ГПК практика на ВКС – напр. решение № 35 от 7.05.2012 г. на ВКС по гр. г. № 1877/2010 г., IV г.о., решение № 48 от 28.02.2013 г. на ВКС по гр. г. № 265/2012 г., IV г.о.). Разпоредбата на чл.3 ал.2 ЗЕДЕП приравнява електронния документ на писмения такъв, следователно даденото в обвързващата практика на ВКС разрешение относно връчването на писмени изявления следва да намери приложение и относно електронните документи. Конкретно касателно електронната поща, това означава, че релевантният момент за преценка на последиците от изявлението, е получаването на пощата – т.е. с постъпването ѝ в посочената от адресата информационна система, ако не е посочил конкретна информационна система - с постъпването ѝ в която и да е информационна система на адресата, а ако адресатът няма информационна система - с извеглянето ѝ от адресата. Без значение кога е отворено съобщението, съдържанието му се счита узнато от адресата от датата на постъпването, съответно извеглянето на електронния документ.**

Предвид този отговор на въпроса, по които обжалването е допуснато, касационната жалба се явява основателна. Въззивният съд е отхвърлил възражението на ответника за недопустимост на предъявения иск по чл.344 ал.1 т.1-3 КТ поради това, че уволнителното волеизявление е оттеглено от работодателя преди завеждане на исковата молба в съда. Сторил е това по съображения, че по делото

работодателят (сега касатор) не е доказал фактическите си твърдения, че ищцата е била надлежно уведомена за отмяната на уволнението преди завеждането на исковата молба. Изводът е направен в нарушение на материалния закон, тъй като релевантен е не моментът, в който уволненият работник е „надлежно уведомен“ за изявлението за отмяна на уволнението, а този, в който е получил съобщение за това изявление, без оглед кога е узнал съдържанието му. Като краен резултат неправилното приложение на материалния закон е довело до неправилна преценка за наличие на правен интерес от предъявения иск, което от своя страна съставлява нарушение на съдопроизводствените правила, обуславящо недопустимост на обжалваното решение.

Установено е, че ищцата е работила при ответника по трудово правоотношение, заемала е длъжността „Експерт връзки с обществеността“. На 02.02.2012 г. работодателят е издал заповед за прекратяване на трудовото правоотношение с ищцата едностранно, на основание чл.328 ал.1 т.6 КТ, връчена на същата дата. На 07.02.2012 г. представител на работодателя е съставил нова заповед, с която е оттеглил волеизявлението си за прекратяване на трудовото правоотношение. Като писмен документ тази заповед е връчена на ищцата на 15.02.2012 г., но с електронна поща нейното съдържание ѝ е съобщено преди тази дата, на 09.02.2012 г. Изрично в този смисъл ищцата прави признание в съдебно заседание пред първоинстанционния съд от 18.04.2012 г. Уговорката, че е прочела текста на електронното съобщение по-късно, е ирелевантна, предвид дадения отговор на въпроса, поради който касационното обжалване е допуснато. Релевантен е моментът на получаването на документа, а не този на прочитането на текста му от адресата.

Неоснователни са доводите на ищцата, че преди 15.02.2012 г. не ѝ е връчен подписан от работодателя документ за оттегляне на уволнителното волеизявление. За приложението на чл.344 ал.2 КТ е достатъчно работникът да е уведомен за съдържанието на изявлението на работодателя, с което се оттегля предходно волеизявление за прекратяване на трудово правоотношение. Фактически връчване на писмен или електронен документ, обективизиращ това волеизявление, не е необходимо, този факт е без значение за добросъвестността на ищцата. От момента на получаване на съобщението, което съдържа уведомление за оттеглянето на уволнително-

то волеизявление на работодателя, за ищцата няма правен интерес да оспорва това уволнение пред съд. Без значение е дали уведомлението е направено от нарочно овластено от работодателя лице. От значение е дали работодателят действително е направил такова волеизявление преди внасяне на исковата молба в съда и дали ищцата е получила съобщение за него, което по делото се установява.

Възраженията, че електронният документ не е подписан, са ирелевантни. Изискване за форма може да се постави по отношение на изявлението, с което работодателят оттегля издадената преди това от него писмена заповед за прекратяване на трудовото правоотношение. По отношение на съобщението, с което това оттегляне се довежда до знанието на работника, не могат да се поставят никакви изисквания за форма. То може да се установява с всички доказателствени средства и не е задължително да бъде обективизирано в подписан документ, писмен или електронен. За правния интерес на ищцата да оспори уволнението пред съд е релевантен моментът на получаване на съобщението, а не моментът на връчването на писмения документ, с който се отменя заповедта за уволнение.

Неоснователни са доводите, че съобщението е изпратено на език, различен от официалния в Република България, поради което ищцата не би могла да узнае съдържанието му. Самата ищца до момента на уволнението е кореспондирала с работодателя си чрез електронна поща на различен от българския език (английски, на какъвто е написано и процесното електронно съобщение) и очевидно е била в състояние да разбере съдържанието на получената на 09.02.2012 г. електронна поща. Именно фактът на получаване на съобщението и дали съдържанието му е било достъпно за адресата, е от съществено значение за спора, а не това, дали е съставено на официалния за Република България език.

В конкретиката на настоящето дело електронното съобщение, съдържащо информация за направеното изявление от работодателя за оттегляне на уволнителното волеизявление, е получено от ищцата с постъпването му в посочената от нея (по повод кореспонденцията ѝ с работодателя за разрешаване на полагаем ѝ се годишен отпуск) информационна система (индивидуализирана с електронен адрес [електронна поща]). Това е станало на 09.02.2012 г., както тя признава в обяснения пред съда. Този е релевантният момент, в който адресното волеизявление се

счита узнато. Исковата молба за отмяна на оттегленото уволнително волеизявление е постъпила в съда на 13.02.2012 г., т.е. след като ищцата е узнала за оттеглянето. В този случай, съгласно чл.344 ал.2 КТ, трудовоправната връзка се възстановява без съдебна намеса. Съгласно установената и задължителна за съдилищата практика на ВКС, (срв. решение № 304 от 27.06.2012 г. на ВКС по гр. г. № 1265/2011 г., IV г. о.), когато е осъществена хипотезата на чл.344 ал.2 КТ, липсва правен интерес от оспорване на уволнението пред съда, а ако е постановено решение по същество на спора, то се явява недопустимо. Недопустимо е решението и по иска по чл.344 ал.1 т.3 КТ, защото за времето на действие на уволнителната заповед ищцата е получила обезщетение по чл.225 ал.1 КТ, а за периодът след отмяната ѝ липсва правен интерес от предявяването му.

Ето защо по отношение на обжалваното решение е налице касационното основание по чл.281 т.2 ГПК, същото следва да бъде обезсилено, а производството по предявените искове – прекратено. С оглед изхода от спора ответникът има право на сторените по делото разноски пред всички инстанции.

По изложените съображения съдът

## **РЕШИ:**

**ОБЕЗСИЛВА въззивно решение на Софийски градски съд от 15.02.2013 г. по гр.г.№ 9945/ 2012 г., потвърждаващо решение на Софийски районен съд по гр.г.№ 6376/ 2012 г. и ПРЕКРАТЯВА производството по исковете, предявени от В. Я. Й., Е. [ЕГН], [населено място], кв.Д., [улица], против [фирма], Е.[ЕИК], [населено място], [улица], ет.\*, за признаване за незаконно и за отмяна на уволнението, извършено със заповед № 02612/ 02.02.2012 г., за възстановяване на заеманата преди уволнението длъжност „Експерт връзки с обществеността” и за заплащане на обезщетение за оставане без работа в размер 6 170 лв.**

**ОСЪЖДА В. Я. Й. да заплати на [фирма], сума 794,86 лв (седемстотин деветдесет и четири лева, седемдесет и шест стотинки) разноски за производството.**

**Решението не подлежи на обжалване.**

ПРЕДСЕДАТЕЛ:  
ЧЛЕНОВЕ:

## ИНТЕРВЮ С НОТАРИУС СВЕТЛАНА МИЛЕНКОВА



*Коя е тя? Мнозина се плашат от острият ѝ език, други я наричат острието на нотариалната камара, но малцина знаят, че именно тя през 1996 год. донесе и разпали искрата на свободния нотариат, че тя беше един от основните бойци в битката за полагане законодателните основи на днешния свободен нотариат, че тя беше и първия председател на Контролния съвет на Нотариалната камара. Това е просто Светлана Милenkова –прекрасен юрист, човек с точен усет и отворен към всичко ново, готов да работи с цялото си сърце за каузата „нотариус“*

**Здравейте, колега Милenkова! Като начало бих искала да Ви честитя отличието, което получихте по повод 15 годишнината на съвременния Български нотариат, а така също ѝ приза „Нотариус на 2013 година“! Изненада ли бяха за Вас тези награди?**

Благодаря! Да, бях изненадана и то доста!

**- Бихте ли разказала как стигнахте до професията „Нотариус“? Спомняте ли си първия Ви работен ден?**

- Когато завърших юридическото си образование в СУ „Климент Охридски“ имахме задължително държавно разпределение за работа (критериите при разпределението тогава бяха – резултатите от държавните изпити, политическа активност и семейно положение ).

Исках да стана съдия. Предложиха ми нотариус/съдебен изпълнител в София. Предпочетох нотариус. Първият ми работен ден беше на 21.12.1979 г. Никога няма да го забравя! Отидох в нотариалната служба в София, която се помещаваше на втория етаж в съдебната палата на бул. „Витоша“. Нотариусите за цяла София бяха 5-ма. Двама се занимаваха само със сделките с недвижими имоти, един с обстоятелствените проверки и актовете по ЖСК и двама с нотариалните заверки. Разпределиха ме, разбира се, на заверките. За нотариалното производство имах представа само от учебника.

Заварих огромна опашка пред кабинета – беше краят на годината (пълномощни и продажби на коли). В една малка стая - двама нотариуси за цяла София и петшест стажанти със заповед на Министъра на правосъдието да изпълняват длъжността нотариус за по 1

месец. Сякаш попаднах в някакъв трилър - пълна лудница! В края на деня въобще не знаех какво съм правила на този 21 - ви декември. Така започнах.

**Декември 1979 г.?! Това означава – 34 години! Психолозите казват, че е препоръчително за развитието на индивида, работното място или служебната позиция да бъдат променяни на около пет години. Кое е онова в нашата професия, което Ви задържа, а и продължава да Ви провокира?**

- Психолозите може и да са прави. На два пъти бях с намерение да напусна нотариалната служба – едният път, за да стана съдия, а след години мислих за адвокатура. Като чу идеята ми да стана съдия съпругът ми, който е адвокат ми каза. "Ти като нотариус не можеш да оцениш какво значи да нямаш „Трите С-та“ – спор, страни и срокове. И на шиш да те въртят в нотариата - опашки, нервни хора, разпразии, все пак това са само 8 часа през деня. След това няма да влачиш дела вкъщи и да пишеш по цели нощи, ще имаш нормални съботи и недели, нормален сън. Помисли!"

След такава пледоария мислих кратко и приех мотивите му „против“. След това решихме, че ако сме и двамата адвокати (а след 1989г. адвокатите работиха почти по 18-20 часа в денонощието) това би било лошо решение заради дъщеря ни.

От 1992 г. започна битката за промяна на статута на нотиариуси и след 5 годишна борба промяната се случи. Това си беше голямо предизвикателство. Нямаше време за скука, никакво еднообразие!

И до сега упражнявам професията си с удоволствие, харесвам я. Приятно е когато мои дългогодишни клиенти ми казват, че съм нотариус на рода им.

**Има ли нещо, за което все не Ви достига време?**

Да се чуя всеки ден с родителите си. Някой път пропускам.

**Коя българска поговорка в най-голяма степен не Ви импонира?**

„Не знам, не чух, не видях“; „Преклонена главица сабя не я сече“.

**Кое е мястото, на което винаги сте готова да се завърнете?**

Много са. Но винаги съм готова за троянския Балкан и Алпите.

**Кои Ваши мисли бихте искали да споделите с колегите – нотариуси?**

Правете нещата така, както бихте искали да ги правят за самите Вас!!!!

**Благодаря Ви, Нотариус Миленкова! Пожелавам Ви щастливи Коледни и Новогодишни празници!**

## ИНТЕРВЮ С НОТАРИУС ОБРЕТЕН ОБРЕТЕНОВ



**Здравейте, колега Обретенов! Бих искала в началото на нашето кратко интервю да Ви честитя отличието, което получихте по повод 15 годишнината на съвременния Български нотариат! Очаквахте ли това признание?**

- Здравей, Теди! Надявам се да приемеш да продължим на „ти“?! Благодаря за отправените въпроси, на които ще опитам да отговоря. Отличието, което получих по повод 15 годишнината на съвременния Български нотариат, приемам като признание от страна на колегите от РНК - Варна и от страна на Нотариалната камара за професионалната ми дейност и приноса ми в развитието на Регионалната колегия. В действителност през времето на мандата ми като председател на РНК- Варна, с помощта на съвета и съмишленици - колеги нотариуси от региона, се опитахме да поставим ново начало в дейността на регионалната колегия. Успяхме да издигнем ролята на колегията на по-високо ниво в ежедневието на всеки един нотариус.

Роден на 09.07.1966 год. в гр. Балчик. През 1991 година завършва Висшата школа на МВР. Три години работи като следовател, четири години като държавен нотариус и районен съдия в гр. Балчик. От 1998 год. до настоящия момент е нотариус на свободна практика. Председател на Съвета на нотариусите на Регионална нотариална колегия Варна в периода от 2010 год. до 2013 год. Бил е член на контролния съвет на нотариалната камара и инспектор-нотариус. Понастоящем е член на Съвета на Нотариалната камара. Семеен, с двама сина. Отличен професионалист. Прекрасен съпруг и баща. Страстен ловец. Винаги с желанието да бъде полезен и съпричастен към проблемите на всеки колега.

Считам, че в годините регионалните колегии все повече намират своето място в живота и практиката на всеки един колега. Сега като член на Съвета на нотариусите, виждам, че и новото ръководство на гилдията ни споделя същата посока за разширяване на отговорностите и компетенциите на регионалните колегии, превръщането им в работещи структури, стоящи най-близко до всеки нотариус било то житейски, професионално или емоционално.

**Дали съм очаквал това признание?**

- По-скоро не. Не съм очаквал да получа отличието, но това го прави още по-ценно за мен. Само по себе си то е акт на признание, за което благодаря! Удоволетворен съм от отношението, което всеки един колега демонстрира към работата в нотариалната ни колегия, най-малко с редовното си присъствие на всички мероприятия на колегията, с активната си позиция по всеки въпрос, с желанието

да запазим и развием професионалната си дейност.

**Би ли разказал как стигна до професията „Нотариус“? Спомняш ли си първия работен ден?**

- До професията „Нотариус“ стигнах много бързо. Назначиха ме за районен съдия при Балчишкия районен съд, в който се оказа, че няма щатен нотариус и трябваше по съвместителство да изпълнявам и тази длъжност. В началото приемах това задължение между другото, но в последствие си дадох сметка, че нотариалната работа е не по-малко отговорна от работата на районния съдия. Постепенно разбрах, че това е моето призвание и професията, която бих искал да упражнявам.

**Психолозите казват, че е препоръчително за развитието на индивида, работното място или служебната позиция да бъдат променяни на около пет години. Кое е онова в нашата професия, което продължава да те провокира?**

- За провокации в професията?! Те не са една и две, те са много и ежедневни. В началото през далечната 1994г. вървеше процедура по ЗСПЗЗ за възстановяване на земеделски земи. Районът ми е част от „Добруджа“ и се налагаше доста да се потруdim на този фронт. Признавахме собственост, удостоверявахме договори за доброволна делба, изследвахме имущество на земеделски кооперации. Никак не беше лесно, липсваше житейска и съдебна практика, често се налагаше да откриваме сами топлата вода. В последствие в годините дойде и бума в строителството и продажбите на ваканционни имоти. Трябваше да сменим основни правни материали, с които боравехме. Промени се основно предметът на сделките и самите клиенти. Отново проправяхме пътеки и създавахме практика в работата с чужденци и техни търговски дружества. Сега отново се сменя конюнктурата, така сами виждате, че работата никак не е скучна и монотонна. Основното обаче, което всеки ден ме провокира са хората с които работим, нашите клиенти. Всеки със своята индивидуалност, със своята радост или тревога. Ето това е нещото, което ежедневно ме зарежда с енергия, създава ми удовлетворение, че съм полезен за много хора.

**Съпругата ти също е нотариус – Нотариус Ивелина Обретенова, район на действие гр. Варна. Какъв е регламентът за обсъждане на казуси на Вашата семейна „кръгла маса“ ?**

- По отношение на семейството и в контекста на следващия ти въпрос за нещото, което не ми достига. Позволявам си да обединя отговора на двата въпроса тъй като те са доста обвързани един с друг. Да вярно е, че съпругата ми Ивелина Обретенова е нотариус. С нея не винаги сме обсъждали служебното ни ежедневие, но е много хубаво, когато можеш да разчиташ безпрекословно за професионален съвет, да зададеш въпрос и получиш отговора веднага. Разбира се, това е нож с две остриета. Тъй като никога не ми стига времето за най-близките

ми хора, за семейството ми, предпочитам вечер на чаша вино пред камината да си говорим на теми различни от ежедневните служебни ангажименти и юридически казуси. Приоритет са децата ни, тяхното здраве, възпитание и образование, възможностите да бъдем повече време заедно с тях.

**Кое е по – голямата ти страст – ловът или пътешествията?**

- Виждам, Теди, че се опитваш да ме провокираш с две любими мои неща - лова и пътешествията. Искам да ти кажа, че вече успявам да съчетаая и комбинирам чудесни екзотични пътувания с моето хоби - ловът. Едно от най-вълнуващите преживявания е пътуването ми до Южна Африка и ловното сафари, в което участвах. Миналата година посетих Намибия на страхотно сафари, заедно с по-големия ми син. Добихме уникални ловни трофеи, разгледахме страната и бита на хората, като освен всичко това, имах възможността да бъда с детето си и да го опозная вече като зрял мъж, на който може да се разчита във всякакви ситуации. Ето виждаш ли на какви неща в забързаното ежедневие се радва човек?!

**Кои твои мисли би искал да споделиш с колегите – нотариуси?**

- В заключение искам да споделя с колегите си една мисъл, с която започва увода в нотариалната деонтология на Жил Рузе. Дано повече колеги прочетат тази книга, може и нещо да понаучат от нея извън нотариалното ръководство на Омарбалиев.

„По-добре да се разсърди клиентът, отколкото нотариусът да погази морала, закона, личното достойнство и най-вече собствената съвест, която е големият свидетел, пред когото трябва винаги да се старее да не се изправа, за да се отчита за действията си“.

**С този цитат мисля, че ти каза всичко! Много ти благодаря, Обретен! Пожелавам ти прекрасни Коледни и Новогодишни празници!**

*Рубриката е подготвена от  
нотариус Теодора Вуцова  
със съдействието на СРНК  
и РНК - гр. Варна*



# РАБОТНА СРЕЩА НА ПРЕДСЕДАТЕЛИТЕ НА ФРЕНСКИЯ И БЪЛГАРСКИ НОТАРИАТИ ФРАНЦИЯ /11-12 НОЕМ. 2013 ГОД./

По покана на г-н Жан Тарад, Председател на Висшия съвет на нотариата на Република Франция, през месец ноември тази година, в Париж се проведе работна среща с представители на българския нотариат. От българска страна бяха поканени Председателя на Нотариалната камара на Република България - Красимир Катранджиев и Председателя на Регионална Нотариална колегия - София град - Вяра Янева.

Еднодневната работна среща беше организирана с участието на Нотариалния областен съвет към Апелативния съд на Версай, с който Нотариална колегия - София град има Договор за побратимяване и сътрудничество.

Работната среща започна с посещение в кантората на Нотариус Жан Люк Морен - Председател на Нотариалния областен съвет към Апелативен съд на Версай. Нотариус Морен любезно ни запозна с организацията на работа на френските нотариуси и по-специално с тази в неговата кантора. В кантората при условията на сдружаване работят четирима нотариуси - титуляри, а работещите в кантората сътрудници / служители са общо тридесет и осем човека, като всеки сътрудник има точно определени функции. Кантората разполага със счетоводен отдел, чиято задача е да следи дали правилно са определени нотариалните такси по различните производства от лицата, поели производството, и да следи за плащането на нотариалните такси от клиентите и заплащане на задълженията на кантората във връзка получени външни услуги.

Четирима от сътрудниците в кантората на нотариус Морен са юристи, тъй наречените „нотариуси на заплатата“ - една фигура близка до познатия в нашето законодателство „помощник-нотариус“, но с различни функции и компетентности. Например „нотариусът на заплатата“ е лицето, което прочита сделката с предмет недвижим имот на страните и подписите се полагат пред него. По-късно нотариусът -титуляр подписва сделката. Нотариусите-титуляри в кантората са си разпределили нотариалните производства по видове, като по-този начин се получава своеобразна специализация: един работи изключително по

производства, свързани със семейните отношения, брачни договори и др., друг нотариус работи в областта на търговското право и нотариалните удостоверения, свързани с регистрацията на дружествата, трети с недвижимите имоти и пр.

От особен интерес за българските гости беше системата за електронно подписване на нотариалните актове и електронното им вписване. На голям екран (монитор) текстът на акта се проследява и се чете, след което страните го подписват със собствения си саморъчен подпис, полагайки го върху една електронна подложка и подписите автоматично се появяват на екрана. Хартиен носител, удостоверяващ като официален препис на нотариалния акт, се представя в съответната регистрираща служба в едномесечен срок.

Същия ден се проведе и среща с г-жа Паскал Баранже - Главен инспектор към Главна дирекция на публичните финанси, която представи организацията, функциите и особеностите на френския кадастър. Любопитно е, че създаването на френския кадастър е било продиктувано единствено от необходимостта да се определят точните граници на поземлените имоти с цел правилно да се събират дължимите данъци и такси за отделните имоти. И днес френският кадастър е тясно свързан с публичните финанси.

Най-вънлюваща беше срещата с Председателя на Висшия съвет на нотариата на Франция - г-н Жан Тарад, която се проведе в седалището на Висшия съвет на нотариата, една внушителна сграда в сърцето на Париж, която със своя интериор може да съперничи на Версайския дворец. В нея се трудят голям брой служители на Нотариалната камара, но не всички. Тези, отговарящи за поддръжката на електронната система на френския нотариат, са 100 на брой и се помещават по традиция в самостоятелна сграда в гр.Лион, защото там е бил създаден първият нотариален регистър.

Срещата с г-н Жан Тарад и други представители на Висшия съвет на нотариата на Франция премина в много дружелюбна атмосфера и в дух на конструктивност. Г-н Тарад изказа благодарност и признателност от името на френския нотариат към Съвета на



От дясна наляво: Нотариус Вяра Янева, нотариус Красимир Катранджиев, нотариус Жан Тарад, нотариус Жан Люк Вервандие, нотариус Тиери Вашон и Кристин Мертенс

нотариусите на Нотариалната камара на България за оказаното доверие във връзка с взетото решение да предоставим мандата си за Председателство на Съюза на нотариатите от Европейския съюз /CNUE/ през 2015г. на френския нотариат. Бяха разисквани множество текущи европейски въпроси, като уреждането на наследяването с оглед Регламент (ЕС) № 650/2012 на Европейския парламент и на Съвета, и по-специално въпросът за определяне на компетентен орган за издаване на европейските удостоверения за наследство, и идеята на Френския нотариат да се създаде единна електронна система за въвеждане на удостоверенията за наследство, която да се ползва от всички европейски нотариуси и по този начин да се избегне многократното издаване на такъв документ в различните държави във връзка с едно и също открито наследство. Обсъдиха се и мненията на двата нотариата по европейски въпроси, чието решение предстои, като европейски избори, председателство на CNUE за 2015 г. и други. Многократно бе декларирано от страна на Председателя на Висшия съвет на нотариата на Франция, че през мандата на преотстъпленото им председателство на на Съюза на нотариатите от Европейския съюз /CNUE/ ще се съобразяват с решенията на Българския нотариат по отделните въпроси и ще защитават нашата позиция.

В знак на сплотяване на Френско-българското сътрудничество между двата нотариата се реши да се организира среща (консултации) в Париж на български нотариуси през второто тримесечие на 2014 г. с българите, живеещи във Франция. Подписа се и Споразумение към Договора за сътрудничество между Висшия съвет на нотариата на Франция и Нотариална

камара на България, което предвижда ежегодно пет български нотариуси да участват в провеждания всяка година през първата седмица на месец септември Нотариален университет.

Френските домакини ни запознаха със своята организационна работа. Висшият съвет на нотариата на Франция заседава всяка седмица по два дни и половина. Загряжени и ангажирани са по въпросите за развитието на всички европейски нотариати. Провеждат политика на строга вътрешна дисциплина. Френските нотариусите се проверяват чрез ежегодни инцидентни проверки, като обхватът на проверката е неограничен. При констатиране на нередности в работата на проверявания нотариус, в зависимост от вида на допуснатата нередност, се уведомява Прокуратурата или се ангажира Дисциплинарната комисия. Безкомпромисни са към всяка форма на нелоялна конкуренция между нотариусите. Френските ни домакини декларираха убеждението си, че за да просъществува френският нотариат, както и другите нотариати, нотариусите трябва постоянно да доказваме пред обществото и държавата, че имаме висока вътрешна дисциплина. Стриктно да спазваме прилагането на Закона и нормативните актове, определящи нотариалните такси, да сме стожери на фискалните интереси на държавата и гаранتي на правата и интересите на гражданите. Както г-н Жан Тарад се изрази: „Постоянно да доказваме, че сме нужни на държавата и на гражданите“.

За „Нотариален бюлетин“  
от мястото на събитието,  
Нотариус Вяра Янева

# 27 КОНГРЕС НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ В ПЕРУ – ГР. ЛИМА

От 07 до 12 октомври 2013г. в столицата на Перу - гр.Лима се състоя поредния 27 Конгрес на Световния нотариат. Конгресите се провеждат на 3 години в различни части на света. Последният 26 Конгрес бе 2010г. в гр.Маракеш - Мароко. **На конгреса присъстваха близо 2000 делегати от 80 държави по света. Приети бяха три нови нотариата от Украйна, Виетнам и Косово и с това общия брой на член уващите нотариати по света в Латинския нотариат стана 86. Двете основни теми на 27-я Конгрес:**

1. Разсъждения на нотариатите по света относно семейното и наследственото право в светлината на новите промени

2. Сделки с недвижими имоти - нотариатите, като гарант на гражданския оборот

Специално място бе отделено по въпросите на медиацията като алтернативен извънсъдебен способ за уреждане на спорове.

Както в представения от мен по първата тема доклад, така и в комисиите, поддържах тезата, че в България държавата регулира наследствените и семейни отношения, както в минал така и в сегашен период при равни права на брачни, извънбрачни, припознати и осиновени деца. Пълно и непълно осиновяване, развод по исков ред и по взаимно съгласие, пълно игнориране на църквата, както и невъзможност за сключване на брак между еднородни лица.

Желателно е да се развива нотариалната компетентност и в тази насока, напр. в Естония от 2 години при нотариус може да се сключи брак, както и да се прекрати брак с нотариално споразумение. От 01.01.2014г. това ще бъде възможно и в Латвия.

Съгласно дадените ми пълномощия от Председателя на

НК - нотариус Красимир Катранджиев гласувах на Общото Събрание /Асамблея/ на страните участници в Латинския нотариат за избор на нови органи през следващия мандат 2014г. - 2016г. ЗА ПРЕЗИДЕНТ БЕ ИЗБРАН ДАНИЕЛ - СЕДАН СЕНГОР НОТАРИУС ОТ СИНЕГАЛ, ЗА ПРЕЗИДЕНТ НА КОМИСИЯТА ПО ВЪПРОСИТЕ НА ЕВРОПА - НОТАРИУС ПИЕР БЕКЕ ОТ ФРАНЦИЯ. ГЛАСУВА СЕ И СЕ ПРИЕ СЛЕДВАЩИЯ КОНГРЕС ДА СЕ СЪСТОИ 19 -22 ОКТОМВРИ В ПАРИЖ, ФРАНЦИЯ 2016Г.

27 Конгрес на Латинския нотариат бе израз на дружба-та на нотариусите по света, както и желанието им да се развиват и вървят заедно в една и съща посока напред.

Официалните езици на Съюза са 6: испански, френски, английски, немски, руски, полски. Изказаха се нотариуси от Бенин, Швейцария, Германия, Франция и гр. Много интересна е системата на остров Мавриций – смесена /континентална и англосаксонска/, предвид на историческото развитие. До 1910 г. е френска колония и се признава френското законодателство. От 1910 до 1968 г. е колония на Великобритания и се прилага и англо-саксонско законодателство. След 1968 г. там мирно съжителстват елементи от двете правни системи: латинската и англо-саксонската. Правото на собственост, ипотечи и сделки на разпореждане с недвижими имоти се уреждат по гражданското латинско право. Има само някои допълнителни елементи от англо-саксонската система.

На Конгреса участвах с два доклада: докладът ми по тема първа бе в обем от 56 страници, целият преведен на английски език, с кратко резюме от няколко страници, преведени на френски, немски, испански, руски и английски и друг по-кратък доклад, който представяше развитието на



27-ми Конгрес на Латинския  
нотариат - 07.10.2013,  
Перу - Лима



Избори за нови  
ръководни органи на Латинския  
нотариат за 2014-2016г

съвременния български нотариат през последните години. Част от него намери място в отчетния доклад на Президента Жан-Пол Декор за развитието на нотариатите по света между двата конгреса.

Относно кадастъра и имотния регистър се подчерта, че те трябва да работят, само на основание и при наличие на валидни документи за собственост. Земята в Европа, която се състои от неголеми парцели е цялата заснета. В Америка, Африка и Азия има големи територии, които не са заснети. Регистрирането на сделките с недвижими имоти само по себе си в специален затова регистър, не може да защити правото на собственост. Това може да направи най-добре нотариуса.

В доклада на ШВЕЙЦАРИЯ представен от Denis Piotet, доктор по право, професор в Юридическия факултет на Университета на Лозана, се обръща особено внимание на брачния договор и ролята на нотариуса при оформяне и удостоверяване на правни актове между съпрузите, промяна в брачния договор и др. В Швейцария също подкрепят разводът по взаимно съгласие, когато е без спор между страните, да се решава извън съда – да се удостоверява като споразумение от нотариус, както и тази практика да се разшири в други нотариати от латински тип. Съгласно последното изменение на Федералния закон, влязло в сила от 01.01.2007г., е възможно „РЕГИСТРИРАНО ПАРТНЬОРСТВО МЕЖДУ ЕДНОПОЛОВИ“, без да могат да осигуряват деца. С това се дава възможност те да имат същите права, както семейните в законен брак в областта на социалното осигуряване, пенсии, данъци, разрешения за пребиваване и др. В доклада им се приема, че при липса на законодателно уреждане на дадени случаи, нотариусите са тези които могат да приложат своята компетентност и талант за оформяне на договори.

От доклада на ГЕРМАНИЯ, представен на Конгреса от г-жа Сигрун Ербер – Фалер /нотариус от Мемнинген/ по тема 1 става ясно, че в исторически аспект фамилията и наследственото право в Германия са уредени като част IV и част V на Гражданския кодекс и са кодифицира-

ни. Въпросите на семейството са правно регулирани от държавата в началото на индустриалната революция до днешното модерно семейство. С последните изменения от 2001г., 2004г. и 2007г. се поставят въпросите за фактическото брачно партньорство и защита на бащинството. Възможен е само брак между еднополови, но при едно ново правителство може да се очаква и промяна в тази насока, в момента хомосексуални двойки могат да съжителстват, като фактическо брачно съжителство. Приема се, че когато те пребивават на територията на Германия, се прилага немския закон. Прогнозата е, че в следващите години ще нараства ролята както на фамилията, така и на наследственото право и значението на нотариуса в неговото прилагане, от нотариална гледна точка там се предоставят възможности за ново поле и изява на нотариусите. Брачните и извънбрачните деца са с равни права. От месец юли 2013г. има изменения по отношение на предоставянето на родителските права. В миналото те се предоставяха почти изцяло и само на майката, докато вече занаят и двамата родители трябва да отглеждат децата по равно. ПРЕДВИЖДАТ СЕ ПОВЕЧЕ ПРАВА НА БАЩИТЕ. ПРИ НАСЛЕДЯВАНЕ – В ШЕСТМЕСЕЧЕН СРОК ТРЯБВА ДА СЕ ПРИЕМЕ НАСЛЕДСТВОТО ЗАДЪЛЖИТЕЛНО, КОЕТО ПОДЛЕЖИ НА ВПИСВАНЕ В ИМОТНИЯ РЕГИСТЪР.

Посетих НОТАРИАЛНАТА КАНТОРА НА НОТАРИУС РИКАРДО ФЕРНАНДИНИ БАРРЕДА ОТ ГР.ЛИМА, която е много голяма. Той работи с около 100 сътрудника от които 7 юриста. При него работи и по-малкия му син, който също е юрист, а самия Барреда е приел кантората от своя баща – също нотариус. В Перу един нотариус обслужва 50 хиляди граждани, за 30 милионната държава те са 550, а за 8 милионната столица гр.Лима – 198 нотариуса. Имат пълна нотариална компетентност, вкл. да удостоверяват и прехвърлянето на собственост върху недвижими имоти, ипотeki и всички други нотариални удостоверявания. Вписването в имотния регистър продължава около 3-4 дни. Първоначално се изготвя проект на нотариалния акт и страните подписват 3 вида декларации /че са запознати и съгласни с проекта за нотариален акт, за липса на данъчни задължения и за произход на средствата/. След като се изповяда нотариалния акт страните не само подписват, изписват пълните си имена, но и поставят отпечатък от пръст. В Перу нотариуса е на голямо уважение и тази професия е изключителна авторитетна.

При закриването на конгреса присъстваша Министър Председателя на Перу и Министъра на Правосъдието. Най-многобройни бяха делегациите от Русия – 60 нотариуса, Монголия- 30 нотариуса, Украйна – 20 нотариуса, Македония – 15 нотариуса, Швейцария, Франция, Германия и Аржентина.

## КЪДЕ И КОГА СА ПРОВЕДЕНИ ДО СЕГА 26 – ТЕ КОНГРЕСА НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ

- I. 1948 г. Буенос Айрес, Аржентина.
- II. 1950 г. Магруг, Испания.



Нотариус Стайкова с току що избрания нов президент на Латинския нотариат за 2014-2016г - нотариус Даниел - Седар Сенгор от Сенегал

- III. 1954 г. Париж, Франция.
- IV. 1956 г. Рио де Жанейро, Бразилия.
- V. 1958 г. Рим, Италия.
- VI. 1961 г. Монреал, Канада.
- VII. 1963 г. Брюксел, Белгия.
- VIII. 1965 г. Мексико Сити, Мексико.
- IX. 1967 г. Мюнхен, Германия.
- X. 1969 г. Монтевидео, Уругвай.
- XI. 1971 г. Атина, Гърция.
- XII. 1973 г. Буенос Айрес, Аржентина.
- XIII. 1975 г. Барселона, Испания.
- XIV. 1977 г. Гватемала, Гватемала.
- XV. 1979 г. Париж, Франция.
- XVI. 1982 г. Лима, Перу.
- XVII. 1984 г. Флоренция, Италия.
- XVIII. 1986 г. Монреал, Канада.
- XIX. 1989 г. Амстердам, Холандия.
- XX. 1992 г. Картахена, Колумбия.
- XXI. 1995 г. Берлин, Германия.
- XXII. 1998 г. Буенос Айрес, Аржентина.
- XXIII. 2001 г. Атина, Гърция.
- XXIV. 2004 г. Мексико Сити, Мексико.
- XXV. 2007 г. Магрид, Испания.
- XXVI. 2010 г. Маракеш, Мароко.

### **УЧРЕДИТЕЛИ НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ**

ТОВА СА ДВЕ ЗАБЕЛЕЖИТЕЛНИ ЗА СВЕТОВНИЯ НОТАРИАТ ЛИЧНОСТИ:

ХОСЕ АДРИАН НЕГРИ – основател на Международния съюз на Латинския нотариат (МСЛН)

ХОСЕ НЕГРИ е роден на 25.08.1893г. в Буенос Айрес. Целия си съзнателен живот посвещава на дейността си като нотариус, бидейки винаги пример за напредничавост, а на 54годишна възраст поставя крайъгълния камък, който маркира историята на аржентинския и международния нотариат - МСЛН. Той става нотариус в Буенос Айрес още през 1918г., а през 1929г. прекосява Атлантическия океан и взема участие в Магрид в нотариалната академия. Той провежда през 1944г. в Аржентина първия „ДЕН НА НОТАРИУСА“. В амфитеатъра на Националния университет в Кордоба той представя своя известен труд за правилата на професията в етичен и институционален план, които са валидни и до днес. Представя своите идеи за фигурата на нотариуса, моралните принципи, сигурността на нотариалните актове и надзорните органи.

Освен дейността си като ръководител на нотариалните организации, възникнали в Аржентина в началото на XX век, Негри остава богато писмено творчество, посветено на една от страстите на живота му – Нотариата, неговата история, организация и най-вече – основите за бъдещото му развитие.

Накратко, той е лидерът, който изложи пред колегите си от целия свят необходимостта да се съберат, опознаят, споделят опит и идеи, да станат по-силни чрез обединението си в световен мащаб. Запозна ги с проблемите,

които биха могли да окажат въздействие върху професията им и ги предизвика да обмислят заедно конкретни решения. Приносът му (който в много случаи е проява на смелост, поради препятствията, които трябва да преодолее) остава подготвена почвата за институционални подобрения в Нотариата и му завоюва почетното звание на лидер на движението на нотариалните организации в Аржентина.

Целият му опит, лидерски качества и оригиналност остават възплатени в Проектозакон за организация на нотариалната дейност на тогавашната Федерална столица – Буенос Айрес, разработен въз основа на неговия труд „Нотариалният проблем“. Според испанеца Нунес Лагос: „Негри е много повече от един превъзходен нотариус. Неговата култура и темперамент често го отвеждат до ораторската трибуна, по вестниците, списанията, книгите.“

Текстът, утвърден от тогавашната Нотариална колегия на Федералната столица – Буенос Айрес, става основа на Закон № 12.990 и импулс за създаване на организацията, която години по-късно ще се нарече Международен съюз на Латинския нотариат. Така наследството на Негри не е една книга, една публикация или идея. То в наши дни е възплатено в една международна организация – обединеният Латински нотариат.

### **РАФАЕЛ НУНЕС ЛАГОС – СЪОСНОВАТЕЛ НА МСЛН**

Заедно с аржентинския си колега Хосе Негри, двигателът, задвижващ с искрената си вяра в ценностите на Нотариата огромното усилие за създаването, организацията и развитието на МСЛН, е испанският нотариус Рафаел Нунес Лагос, гордост както на Магридската нотариална колегия (която оглавява), така и на целия Испански нотариат. ТОЙ Е РОДЕН ПОЧТИ 10 ГОДИНИ ПО-КЪСНО ОТ ХОСЕ НЕГРИ – ПРЕЗ 1902Г. В ИСПАНИЯ И Е СИН НА ЗНАМЕНИТИЯ НОТАРИУС – ДОН ФРАНЦИСКО МОРЕНО НУНЕС ОТ МАДРИД. ИМА ИЗДАТЕЛСКА И ПРЕПОДАВАТЕЛСКА ДЕЙНОСТ. ДВАМАТА ГИ СВЪРЗВА ГОЛЯМО ПРИЯТЕЛСТВО.

Забележително е участието му в организацията на проучванията и конференциите, отразени в първите Анали на магридската нотариална академия. Още от основаването на Съвета на деканите на испанските нотариални колегии през 1951г., чийто първи секретар е Нунес Лагос, той насърчава създаването на Списание за нотариално право. Участва и в основаването на Международното списание на Нотариата. През 1941г. започва сътрудничеството му в управлението на сп. „Общ преглед на законодателството и съдебната практика“, а от основаването му през 1948г. е член на редакционния съвет на „Годишник за гражданско право“.

Изявява се като университетски преподавател. Чете лекции по нотариално право в много испански и американски университети. През 1963г. публикува своята „Програма“ в тази дисциплина, която е трябвало да бъде основна схема на Пакта (Договора) за документално право, изготвян от него. Отдаден е на дейността си като Декан на Магридската нотариална колегия и Председател на Упра-

вителния съвет на деканите на Испанския нотариат в продължение на шест години.

КОГАТО СЕ ПРОВЕЖДА I МЕЖДУНАРОДЕН КОНГРЕС НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ, ТОЙ Е ИЗБРАН ЗА ВИЦЕПРЕЗИДЕНТ НА СЪЮЗА, А НА IV КОНГРЕС, ПРОВЕДЕН ПРЕЗ 1956Г. В РИО ДЕ ЖАНЕЙРО, Е ИЗБРАН ЗА ПРЕЗИДЕНТ. На VIII конгрес (в Мексико, 1965г.) е обявен за почетен президент, което решение е ратифицирано на IX конгрес (Мюнхен-Залцбург, 1967г.), където единодушно се приема този пост да бъде ПОЖИЗНЕН, в знак на признание на дейността му в полза на Международния съюз и плодотворната му преподавателска работа в областта на нотариалното право.

Рафаел Нунес Лагос умира на 11.01.1991г., но всеотдайността му към Нотариата и по-специално – към принципите и ценностите на Нотариата, остава незаличим отпечатък върху това велико дело – Международния съюз на Латинския нотариат, който днес провежда своя XXVII конгрес и на който Нунес Лагос е считан за един от най-заслужилите основатели.

НА 02.10.1948Г. В БУЕНОС АЙРЕС БЕ ПРОВЕДЕН I – ВИЯ КОНГРЕС ОТ ОБЩО 19 ДЪРЖАВИ: Аржентина, Белиз, Боливия, Бразилия, Канада, Колумбия, Коста Рика, Куба, Чили, Еквадор, Испания, Франция, Италия, Мексико, Парагвай, Перу, Пуерто Рико, Швейцария и Уругвай.

За президент бе избран Негри, а Рафаел Нунес – вицепрезидент. На втория конгрес в Мадрид 1950г. Хосе Негри е отново президент до 1956г., когато на Конгреса в Рио де Жанейро Рафаел Нунес го наследява. ХОСЕ НЕГРИ СТАВА ПОЧЕТЕН ПРЕЗИДЕНТ И УМИРА НА 68 ГОДИШНА ВЪЗРАСТ НА 28.12.1961Г. В БУЕНОС АЙРЕС. ЦЯЛА АРЖЕНТИНА СЪРБИ ЗА НЕГО.

Рафаел Нунес умира през 1991г., като пожизнен почетен президент на Латинския нотариат. Той и неговото учение се превърна в знаме за латинския нотариат. Голямото приятие между двамата лидери остава в историята на Съюза.

## ПЪРВИ КОНГРЕСИ УЧРЕЖДЯНЕ НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ

НА 2 ОКТОМВРИ 1948Г. В СТОЛИЦАТА НА АРЖЕНТИНА – БУЕНОС АЙРЕС, в тържествената зала на Колежа на нотариусите на град Буенос Айрес, украсена с държавните знамена на нотариатите – УЧРЕДИТЕЛКИ ОТ 19 СТРАНИ, в присъствието на президента на Аржентина – бригаден генерал Хуан Доминго Перон, съпругата му Мария Ева Дуарте де Перон, министъра на правосъдието и председателя на върховния съд, е учреден Международния съюз на Латинския нотариат.

Предложени бяха ТЕМИТЕ, КОИТО ТРЯБВА ДА БЪДАТ ОБСЪДЕНИ. Те обхваща всички основни въпроси на нотариусите: Формирането на нотариалното право, нотариални проучвания, организиране на специализирани библиотеки, публикуването на коментари, системата за регистрация по въпроси, свързани с правата на собственост, междуна-

родната валидност на нотариални актове, на автентичния акт, вида и обхвата на нотариалната функция, принципи базовия инструмент на организацията на нотариуса, създаването на бордове, академии и институти и целесъобразността на корпоративната автономия, както и други общи теми.

Решено беше да се чества МЕЖДУНАРОДНИЯ ДЕН НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИУС – 2 ОКТОМВРИ. Одобрени са 26 резолюции и разгледани въпроси за воденето на нотариалните актове, нотариално международно данъчно право и валидността на нотариалните актове, имотен регистър и др.

ЕМБЛЕМАТА /ЗНАКЪТ – ГЕРБЪТ/ НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ е с овална форма и включва: името, „Международен съюз на нотариусите“, латински орел, регистър и гъше перо, надпис „Lex e Quodcumque notamus“ /в превод – това което пише е законът-мотото на колегията на нотариусите в Париж/.

ОРЕЛЪТ, включен в овалната златна емблема, един от най-древните хералдически фигури, е символ на величието на интелектуалната мощ. Латинския орел идва от римския орел и предоставя една епоха на развитие и консолидация на нотариусите. Перото символизира писаното върху хартията, а регистърът е част от дейността на нотариуса и демонстрация на правната сигурност. Лаврови листа обграждат орела, те са символ на победата и славата, триумф във всички области на човешката дейност. Гербът /емблемата/ на една общност, изразява неговите идеи; разположен е на бял фон, което символизира вяра, търсене на мир, упоритост, морални добродетели.

## МЕЖДУНАРОДНИЯ СЪЮЗ НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ 1948-2013

На 02.10.2013 МСАН навършва 65 години институционален живот като неправителствена организация, учредена с цел да насърчава, координира и развива нотариалната дейност в целия свят и да защитава достойнството и независимостта на различните нотариати. Създаден на 02.10.1948г. в Буенос Айрес от представители на 19 страни. Към днешна дата в него са представени 86 страни. На Конгреса в Перу бяха приети Украйна, Виетнам и Косово.

Факт е, че МСАН не е организация, обвързваща (задължаваща) вътрешното законодателство на всяка една от страните-членки, но напр. законодателството в Перу признава голям брой от принципите на нотариата от латински тип (както признаването на нотариусите като професионалисти в областта на правото, заемането на длъжността нотариус чрез конкурс; упражняването на нотариалната функция с автономен, безпристрастен и персонален характер и др.)

Целите на МСАН са: насърчаване и прилагане на фундаменталните принципи на нотариалната система от латински тип, както и принципите на нотариалната етика, представлява Нотариата пред международните организации, напр: ООН, ОАД (Организация на американските държа-

ви), МЕРКОСУР, НАФТА (Северноамериканско споразумение за свободна търговия), ЕКЛАК (Икономическата комисия за Латинска Америка и Карибския басейн), и др.; сътрудничество с международните организации и участие в тяхната дейност; сътрудничество с националните организации и институции във всяка страна-членка; правни проучвания в областта на нотариалната дейност и сътрудничество с цел хармонизиране на националните законодателства в международен план; проучване и систематична компилация на законодателството, отнасящо се до институцията Нотариат от латински тип; промоция на международните конгреси и срещи на съюза и други дейности, установяващи принципите на Съюза и Устава му.

**ПЪРВИЯТ УСТАВ НА МСЛН Е ПРИЕТ НА 21.10.1950Г. НА II МЕЖДУНАРОДЕН КОНГРЕС НА СЪЮЗА В МАДРИД.** Сега действащия Устав е приет и утвърден от Асамблеята на Нотариатите-членове на 02.10.2007г., в навечерието на XXV конгрес на МСЛН. В него се установява, че МСЛН представлява духовното единство и институцията Нотариат от латински тип, чиито членове са юристи, независими и безпристрастни съветници, на които публичната власт е вменила правото и задължението да издават достоверни и удостоверяващи автентичност документи, които представляват инструменти, гарантиращи правната сигурност и свободата на договаряне. Установява се, че МСЛН е НПО, учредена с цел да насърчава, координира и развива нотариалната дейност в целия свят. **СЕДАЛИЩЕТО ПО РЕГИСТРАЦИЯ НА МСЛН СЕ УСТАНОВЯВА В БУЕНОС АЙРЕС (АРЖЕНТИНА), А АДМИНИСТРАТИВНОТО СЕДАЛИЩЕ – В РИМ (ИТАЛИЯ).**

Сега действащият УСТАВ НА МСЛН се състои от 31 члена, разпределение 5 раздела + преходни и заключителни разпоредби; в чл.2 са посочени целите на МСЛН.

Що се отнася до организацията на МСЛН, Уставът разпорежда, че; ръководните му органи са: а) Асамблеята на Нотариатите-членове; б) Президентът на МСЛН; в) Съветът на директорите; г) Генералният съвет; и г) Финансово-надзорният Съвет;

АСАМБЛЕЯТА е върховен орган на МСЛН и се състои от членове, представлявани от акредитирания си президент;

ПРЕЗИДЕНТЪТ на МСЛН председателства Асамблеята, Съвета на Директорите и Генералния съвет, изпълнява функцията на официален представител на МСЛН и е гарант на единството му. Другите ръководни длъжности в МСЛН са вицепрезидентите, ковчежникът и Секретарят, избрани от Асамблеята; вицепрезидентите имат изпълнителни функции всеки в зоната си на дейност (зони: 1. Африка; 2. Северна и Централна Америка и Карибския басейн; 3. Южна Америка; 4. Азия и Океания; 5. Европа.) Според Устава, вицепрезидентите изпълняват функцията на президент на континенталната комисия (по зони).

МСЛН Е ИЗКЛЮЧИТЕЛНО ВАЖНА СВЕТОВНА ОРГАНИЗАЦИЯ, ОБЕДИНЯВАЩА 86 ДЪРЖАВИ, които не само съставляват една единна правна (различна от нотариалните системи от англо-саксонски тип) и административна сис-

тема, но и споделят едни и същи общи принципи и идеали, опорни точки и цели, установени от самия МСЛН, а именно – да служат на едно по-справедливо и хуманно общество.

## **ЧЛЕНСТВО НА БЪЛГАРИЯ В ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ**

**ИСТОРИЯ НА БЪЛГАРСКОТО ПРИСЪЕДИНЯВАНЕ  
КЪМ МЕЖДУНАРОДНИЯ СЪЮЗ НА  
ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ**

На 24 октомври 1998 г. на Общо събрание на Нотариалната камара е гласувана резолюция, с която се приемат основните принципи на Международния съюз на Латинския нотариат и желанието на Нотариалната камара да се присъедини към него. Ето нейния пълен текст:

### **РЕЗОЛЮЦИЯ**

**НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА НОТАРИАЛНАТА КАМАРА  
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ, СЪСТОЯЛО СЕ  
НА 24 ОКТОМВРИ 1998 Г.**

Като отчита изключителния интерес и Волята на българския нотариат да участва в живота и организацията на Международния нотариат и да стане член на Международния съюз на Латинския нотариат, Нотариалната камара на Република България:

- се ангажира да направи всичко възможно, за да осъществи тази своя цел;

- приема и се ангажира да се съобразява с Устава на Международния съюз на Латинския нотариат;

Резолюцията структурно е оформена като Анекс към Устава на Нотариалната камара

- приема и се ангажира да се съобразява с „Основните принципи на системата на Латинския нотариат“, приети от Постоянния комитет на Международния съюз на Латинския нотариат в Хага на 13, 14 и 15 март 1986 г. и в Милано на 27 юни 1987 г.;

- ангажира всички свои членове да се съобразяват в своята професионална дейност с „Основните принципи...“, споменати по-горе, с изключение на тези, които противоречат на разпоредбите на националния закон;

- изразява готовност да хармонизира дейността на Българския нотариат с нормите на Европейския парламент и Международния съюз на Латинския нотариат.

Веднага след това Българската Нотариална камара подава МОЛБА ЗА ЧЛЕНСТВО, а от 2001г. България УЧАСТВА КАТО НАБЛЮДАТЕЛ.

Делигация на Международния съюз на Латинския нотариат е на специално официално посещение в България, по време на което се среща с президента Георги Първанов, председателите на върховните съдилища, министъра на правосъдието и др. Тя се предвожда от ВИТОРИО ДИ КАНИО, който е почетен председател на Комисията за международно сътрудничество на Латинския нотариат, от 25 годишен е нотариус, както е и преподавател по семейно и търговско право в Бари, Италия. Той е бил в страната ни 6 пъти и заявява, че е изпълнен с възхищение към българския нотариат, който се развива като най-модерна структура.

След визитата си делегацията изготвя положителен доклад за приемането ни в UINL. Основната задача на Съюза е да се работи за хармонизация на правната основа, т.к. светът се глобализира. Когато в Италия се издаде един нотариално заверен документ и той отиде в Аржентина, трябва да е валиден.

В МЕКСИКО, НА 24 МЕЖДУНАРОДЕН КОНГРЕС, БЪЛГАРИЯ Е ПРИЕТА ЗА ПЪЛНОПРАВЕН ЧЛЕН, КАКЪВТО СЕ СЧИТА ОТ 19.10.2004Г. ПРЕЗИДЕНТЪТ ФРАНСИСКО АРИАС ИЗПРАЩА ПИСМО ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА НОТАРИАЛНАТА КАМАРА НОТАРИУС ЕЛЕНА ЕЛЕНКОВА:

„От този момент нататък, Международният съюз на Латинския нотариат приема с отворени обятия колегите си от България в семейството на световния нотариат! ...

Приемете поздравленията на целия Международен съюз на Латинския нотариат и изрази на моето най-голямо удоволствие от присъствието на Нотариата на България между нас.

Съюзът високо оцени постоянството, което показахте по време на вашето приобщаване към Съюза. Вие показате един дух на сътрудничество и отговорност, което ще ни доведе до плодотворни резултати...”

През месец ноември 2005г. в Рим се провежда тържествената церемония по приемането на Нотариата на Република България в средите на Съюза.

Нотариус Елена Еленкова чете следното приветствие на тази церемония:

„Уважаеми господин Президент, дами и господа, колеги, за мен е изключителна чест в качеството ми на председател на Съвета на Нотариалната камара да внеса на този форум българския флаг - символ на държавността и суверенитета. Официалното ни приемане като членове на Съюза е признание за нашия нотариат, че отговаря на изискванията на Съюза. Заг този факт стои работата на много институции и хора: на Българския парламент, който през 1996 година прие Закона за нотариусите, на много юристи, които вярваха в нотариалната реформа, на българските нотариуси, които изградиха нотариата...”

Съюзът се обогатява с още една страна, която има древна култура, уникална природа, която има собствена писменост. За нас е знаково, че това събитие се провежда във вечният град Рим, където ни гледа миналото, настоящето и бъдещето... Пожелавам успех на Българския нотариат и ползотворна дейност в Международния съюз”.

ТОВА Е МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАНИЕ НА БЪЛГАРСКИЯ НОТАРИАТ, ТОЙ ВЪПРИЕМА НЕГОВИТЕ ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ И ЗАПОЧВА ДА ХАРМОНИЗИРА ЗАКОНИТЕ СИ И ПРОЦЕДУРИТЕ НА МЕЖДУНАРОДНО НИВО. ОТ 01.01.2007Г. БЪЛГАРСКИЯ НОТАРИАТ СТАВА ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА НОТАРИАТИТЕ ОТ ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ (CNUJ). ТАЗИ ОРГАНИЗАЦИЯ ЗАЩИТАВА ПРАВАТА НА ЛАТИНСКИЯ ТИП НОТАРИАТ.

## **ОБОБЩЕНИЕ /РЕЗЮМЕ/**

/ОБХВАЩА НАЙ-ВАЖНИТЕ МОМЕНТИ И ПРЕДЛОЖЕНИЯТА ОТ ДОКЛАДА НА НОТАРИУС

## **СТ. СТАЙКОВА НА 27-Я КОНГРЕС НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ В ПЕРУ/**

Съвременната българска правна система се развива след 1878г., когато започват да се издават първите закони в новата българска държава и се поставят нейните основи.

Този период продължава до 1944г., когато започва промяна в социалистически дух, като се засилва държавното начало и постепенно се ограничава личната /частна/ инициатива, за сметка на развитието на социалистическото планово стопанство. След демократичните промени през 1989г. правната система в България и законите се адаптират към бурното развитие на гражданския оборот.

На 07.01.1997г. Влиза в сила Закон за нотариусите и нотариалната дейност, на 24 октомври 1998г. бе проведено първото Общо Събрание на Нотариалната камара, като този ден стана и Ден на нотариуса и се отбелязва всяка година от нотариусите в страната. Първият брой на официалното издание на Нотариалната камара „Нотариален бюлетин“ излиза през месец октомври 1999г. На 19.10.2004г. българският нотариат бе приет за пълноправен член на Международния Съюз на Латинския нотариат.

КЪМ МОМЕНТА НАПЪЛНО СА ИЗКЛЮЧЕНИ ЦЪРКОВНИТЕ /РЕЛИГИОЗНИ/ НОРМИ В СЕМЕЙНИТЕ И НАСЛЕДСТВЕНИ ПРАВНИ ОТНОШЕНИЯ. През последните години Р България въведе и нови правни моменти в семейното си право: брачен договор и режим на имуществена разделност по време на брака, адаптира своето законодателство съобразно регламентите в Европейския Съюз.

Докладът по темата освен исторически преглед на развитие законодателството ни в областта на семейното и наследствено право, специално разглежда момента на сключването на брак и издаването на удостоверение за сключен брак. Бракът се счита за сключен при съставяне и подписване на акта за гражданско състояние. По българското право брак може да бъде сключен само между мъж и жена – брак между еднополови лица е абсолютното нищожен. При особени случаи на сключване на брак /от капитан на български търговски кораб, сключване на брак между военнослужещи извън територията на Р България/, най-широко приложение намира сключване на брак в чужбина пред българското консулско длъжностно лице, съобразно нормите на Виенската Конвенция за дипломатически и консулски отношения.

РОДСТВОТО И ОСИНОВЯВАНЕТО се урежда в новия Семейен Кодекс. Родството бива по права и по сребрена линия и представлява биологична връзка, основана на произхода и определя кръга и реда на наследяване.

Осиновяването бива пълно и непълно. Осиновените имат равни права с биологично родените. Допуска се от съда при даване на съгласие и предхождаща административна процедура.

РАЗВОДЪТ в България не може да настъпи извънсъдебно, независимо дали страните се развеждат по взаимно съгласие – след постигане на споразумение между тях.

Наследяването бива по закон или по завещание /само-рочно или нотариално/. Възможно е да има и „изпълнител на завещание“.

В България има от 1998г. ЦЕНТРАЛЕН РЕГИСТЪР НА ЗАВЕЩАНИЯТА. В него всеки нотариус въвежда всяко завещание от 1998г. насам, преди тази дата завещанията са пръснати по районните съдилища – 128 Служби по вписвания.

В заключение може да се направи предложение:

При развод по взаимно съгласие по чл.50 и чл.51 от СК, когато няма спор относно имущество, издръжка на децата и не е необходимо произнасяне относно брачна вина, производството, като безспорно може да бъде предоставено в компетентността на нотариуса, където да се изготви и завери споразумение по чл.51 – едновременно заверка на подпис и съдържание.

ПРИ НАСЛЕДЯВАНЕ – НОТАРИУСЪТ В БЪЛГАРИЯ ДА МОЖЕ ДА ИЗДАВА УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ, вместо съществуващия до сега административен рег, т.к. е специалист – юрист от висока степен, има достъп до Националната база данни „Население“ на Р България, като на базата на така издаденото удостоверение всеки наследник да се снабди с нотариален акт за собственост на свое име, като го декларира и в данъчна и техническа служба /кадастър/.

ПРИ ОСИНОВЯВАНЕ чл.106, ал.1 от СК: „Осиновяването може да бъде прекратено от районния съд по взаимно съгласие на осиновителя и осиновения, когато двамата са дееспособни“ - да е достатъчно личното явяване пред нотариуса на заинтересованите лица – осиновител и осиновен, изразяване на тяхната воля за прекратяване на осиновителното правоотношение, въз основа на което нотариусът съставя и издава необходимия документ.

### **ДАНИЕЛ – СЕДАН СЕНГОР - НОВИЯТ ПРЕЗИДЕНТ НА СЪЮЗА НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ - U.I.N.L.**

НА 27-Я КОНГРЕС В ГР.ЛИМА – ПЕРУ БЕ ИЗБРАН НОВ ПРЕЗИДЕНТ ДАНИЕЛ – СЕДАН СЕНГОР ОТ СЕНЕГАЛ /АФРИКА/, който представи своите идеи за модерния нотариат преди избора си.

ОСНОВНИ ИДЕИ НА НОВИЯ ПРЕЗИДЕНТ относно конкурентността на нотариата:

Провеждане на НАУЧЕН ФОРУМ на който да се измери с икономически резултати конкурентноспособността на автентичността и по този начин на професията на нотариуса. Трябва да се определи какви са разходите за съдебни спорове в страни, които нямат нотариат от латински тип. Такива изследвания показват, че разликата е твърде благоприятна за латинския тип нотариат.

Неговото предложение е да се създаде на базата на безспорен опит един индекс на икономическа оценка на правните системи. Той счита, че двете системи не са толкова противоречиви, колкото изглеждат на пръв поглед. Те съвместно съществуват в различна степен в няколко правни системи: в Британска Колумбия, Флорида, Южна Африка.

Страните с „прецедентно право“ също биха били много чувствителни към такива изследвания и икономическите резултати. Във време на криза и рецесия те също не могат да си позволят да губят значителна част от своя ресурс. Ако се докаже, че разходите за съдебни спорове, когато липсва автентичния документ, далеч надхвърлят техния икономически растеж, това сериозно затруднява инвестициите и създаване на работни места и растеж. Целта е да се обърнат нещата явно в наша полза и от защита, да преминем в нападение, в атака, за да се види колко привлекателна е нашата система на създаване на доказателства.

Това е ПЪРВИЯТ ПРЕЗИДЕНТ ОТ АФРИКА, след 13 американски и 13 европейски мандата от създаването на Съюза на Латинския нотариат през 1948г. Неговата кандидатура се основава на желанието да се прекрати редуване между континентите Европа и Америка, както и на чл.25, ал.3 от Устава и се подкрепя от 19 нотариата от Африка, представени в U.I.N.L. След 65 ГОДИНИ най-после е дошло време и на нотариатите от Африка и Азия да поемат представителството на Латинския нотариат, т.к. Съюзът е световен, а не Американско-Европейски. Африканските нотариуси са сега 23 % от всички нотариуси, те са много активни в комисиите на Съвета и на Общите събрания и бяха организатори на последния конгрес в Маракеш /Мароко/ през 2010 година.

Африканските нотариуси, според него, имат голям потенциал за растеж в бъдеще, както по численост, така и по отношение на качеството. Трябва да се обърща специално внимание на т.н. „МАЛКИ НОТАРИАТИ“, т.к. няма „значими“ и по –малко значими, те всички имат идеи, всички са енергични и имат значение за нашето общо бъдеще.

Нотариусите са много горди със своето историческо минало. Но днес нашата сигурност се разклаща, поради мисли за либерална дерегулация на професията. Но ние вярваме в нашата задача да сме в услуга на обществото в много модерна форма.

В кандидатурата си Сенгор заявява, че трябва да се стремим да намаляваме разходите на Съюза, като в този мандат те да бъдат умерени. Ще продължи политиката водена от предходните президенти, най-вече тази на Жан Пол Декор, с когото те двамата работят заедно вече от 24 години. Той мисли да се използва видео-конферендна връзка, за да се намалят пътните разходи и по-често да се провеждат видео-срещи. Трябва да се преразгледат нашите действия и стратегия и то спешно, за да се засили социалната и икономическа полезност на нашата институция. Да се увеличи ДЕЛЪТ НА ЖЕНИТЕ В РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ НА СЪЮЗА НА ЛАТИНСКИЯ НОТАРИАТ, т.к. в Генералния съвет те са по-малко от 19 % сега.

*нотариус Станка Стайкова,  
член на Международния Съюз  
на Латинския Нотариат*

# ДОКУМЕНТНИ ИМОТНИ ИЗМАМИ

ПЕТЪР РАЙМУНДОВ  
ФЕНЕЯ, 2013 г.  
390 стр., 17.00 лв.

Със ЗИД НК, ДВ бр. 26 от 06.04.2010г., в сила от 10.04.2010г. законодателно беше възстановена възможността в чл. 212, ал.1 НК, предмет на документната измама да бъде и недвижимото имущество. С това обаче на практика не може да се очаква, че всички проблеми, свързани с имотните измами са окончателно и задоволително решени.

Книгата „Документни имотни измами“ е опит да се даде отговор на основни практически въпроси, които възникват при тълкуването и прилагането на закона срещу явлението имотни измами, въз основа на теоретични изследвания и проучвания в продължение на около 5 години.

В светлината на цялостната усложнена проблематика на имотните измами в книгата са анализирани и съпоставени текстовете в НК на общата измама, документните престъпления, документната измама и имотните измами, в съответствие с достиженията на теорията и практиката на висшата съдебна инстанция (ВС и ВКС), за да се установи обективната логическа връзка между посочените състави като законодателна разрешение, а така също и при тяхното практическо осъществяване. Поради тази причина, въпросите, свързани с приложението на материалното и процесуално наказателно право, с предмет имотни измами са анализирани и обсъдени в своята естествена хронологична връзка, едновременно, в рамките на същата книга, първата у нас, по разглежданата тема.

## **Обърнато е специално внимание на някои възлови въпроси, като:**

- кой е предметът на престъплението документна имотна измама;
- какви са формите и съдържанието на престъпното въздействие върху предмета на престъплението;
- кой е пострадалият от престъплението имотна измама;
- какъв е характерът на вредите, които се причиняват от имотните измами;
- какви са процесуалните пътища за защита на пострадалия – de lege lata и de lege ferenda;
- каква е ролята на нотариуса за законосъобразното извършване на сделки с недвижими имоти и пресичане на

имотните измами;

- какви са формите на взаимодействие между органите на досъдебното производство и нотариуса при разследването на имотните измами;

- каква е организацията, хронологията и съдържанието на необходимите процесуално-следствени действия при разследването на имотните измами, както и участието на нотариуса в извършването на тези действия;

- какви превантивни мерки могат да се вземат срещу имотните измами от всеки гражданин.

**Книгата е предназначена за юристи от практиката – съдии, прокурори, следователи, нотариуси, адвокати, но може да бъде полезна и за студенти, и научни работници с интереси към разглежданата тема.**

*Янка Гочева  
инспектор в Инспектората  
към Висшия съдебен съвет*

# Весели Празници

Около тия дни, които наричате празници,  
най-честото, което си пожелаваме един на друг е:  
“Весели празници”... Като под това най-често  
разбирате “Абе, нека на всички да ни е весело.”  
Но думата “празник” има друго значение, има друго измерение.

Да ти е днес **празник**, значи днес да останеш **празен**.  
Да останеш празен, значи да се освободиш от хипнозата  
на деаничния шум и суета. Да останеш празен от обичайните  
заободневни проблеми, които нахаало и задъхано се бият 24 часа в главата ти...  
Да се освободиш от деаничните грижи и да осигуриш празно,  
свободно пространство вътре в Душата си... За да се вгледаш в Нея.  
Да се вслушаш в Душата си...  
Да имаш достатъчно време, достатъчно пространство  
вътре в себе си, за да Я видиш и чуеш.

Да ли живееш в хармония с Нея или понякога я пренебрегваш?  
И в каква степен са, така да се каже, отклоненията от Нея?  
С други думи, следваш ли Същността си, или я пренебрегваш заради неща,  
които просто не си струват.

...  
“Човек трябва първо да се просауша, а после...и да се посауша.”  
Празникът е ден, в който трябва да останеш “празен”, да си осигуриш  
достатъчно време и пространство – първо да се просаушаш, а после и да се посаушаш.  
И да се последваш- с мислите си, с думите и с делата си...  
Истинското чувство за празник не идва не идва от стомаха – идва от сърцето...  
Празникът не е препъанената с ястия маса, а препъаненото с любов сърце – любов към  
твоята Същност, към другите, към това, което правиш всеки ден...към цялото Съществуване...  
Защото когато човек живее в хармония с Душата си, чувството за празник не е само в дните,  
отбелязани на календара с червено...той е всекидневие.  
А ако не е така, значи вътре в себе си трябва да коригираш въгъла си на отклонение.

Из книгата  
„Фрагменти от цялото”,  
автор Христо Илиев

