

Доц. д-р Красимир Димитров  
Докторант Марчела Помакова

## Относно задължението на нотариуса по чл.25, ал.2 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност

Според чл.25, ал.2 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД) преди съставянето на съответния акт нотариусът извършва проверка за наличието на наложена обезпечителна мярка по Закона за отнемане в полза на държавата на незаконно придобито имущество (ЗОПДНПИ). Разпоредбата беше приета през 2005 година с § 7 от Преходните и заключителни разпоредби на отменения Закон за отнемане в полза на държавата на имущество, придобито от престъпна дейност. Единствената промяна в нея от 2012 година беше относно промененото наименование на сега действащия закон. Твърде лаконичното съдържание повдига много теоретични и практически въпроси, свързани с приложното поле на разпоредбата, правната същност на задължението на нотариуса и особеностите на неговото изпълнение и най-вече с правните последици относно нотариалните производства, за които нормата намира приложение<sup>1</sup>.

### 1. Правна същност на задължението на нотариуса за извършване на проверка по чл.25, ал.2 от ЗННД

По своята правна същност задължението на нотариуса за извършване на проверка по чл.25, ал.2 от ЗННД е **нотариално действие**, което той трябва да извърши в определени нотариални производства. То е от категорията на несъщинските нотариални действия, наричани още проверки, които нотариусът извършва в началото на нотариалното удостоверяване. Аналогично на това задължение е задължението по чл.25, ал.3 от ЗННД нотариусът да направи справка в Националната база данни „Население“ и Националния регистър на българските лични документи.

Задължението по чл.25, ал.2 от ЗННД възниква за нотариуса пряко и непосредствено от закона. Макар че то е уредено в разпоредба, озаглавена опазване на правата и интересите на страните, задължението **не може да отпадне** по волята на страните в нотариалното производство.

Не можем да приемем, че чл.25, ал.2 от ЗННД следва да се тълкува корективно, като вмениява задължение на но-

<sup>1</sup> Някои от въпросите са разгледани в статията на нот. Мариела Павлова „За някои задължения на нотариуса при сделки с вещи права“, публикувана в сп. „Собственост и право“, кн. 5/ 2012 г. С

определени изводи на авторката сме абсолютни съгласни, но смятаме, че други трудно могат да бъдат споделени.

тариуса да уведоми страните за необходимостта от извършване на справка и ако те не пожелаят да заплатят такава справка, нотариусът може да документира отказа им по подходящ начин<sup>2</sup>.

Неизвършването на проверката по чл.25, ал.2 от ЗННД е възможно да бъде квалифицирано като дисциплинарно нарушение, за което може да възникне отговорност на нотариуса по чл.74 от ЗННД.

Задължението не е установено единствено и само в интерес на страните в нотариалното производство, а и в интерес на държавата. Затова дори участниците да заявят на нотариуса, че не желаят извършването на проверка по чл. 25, ал. 2 от ЗННД и да декларират това обстоятелство пред него, той не се освобождава от задължението.

## 2. Приложно поле на чл. 25, ал. 2 от ЗННД

Следващият важен въпрос е този в кои нотариални производства проверката по чл. 25, ал. 2 от ЗННД следва да се извършва. Буквалното тълкуване на разпоредбата води до извода, че предмет на проверката е наложена обезпечителна мярка по ЗОПДНПИ. Според чл.39, ал.1 от ЗОПДНПИ съдът може да наложи обезпечителна мярка по чл.397, ал.1 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК). Предвидените в разпоредбата на ГПК мерки са: налагане на възбрана върху недвижим имот; заповест на движими вещи и вземания на длъжника; други

подходящи мерки, определени от съда, включително чрез спиране на моторно превозно средство (МПС) от движение и чрез спиране на изпълнението. Предмет на задължението на нотариуса по чл.25, ал.2 от ЗННД от всички така изброени мерки е единствено **наличието на възбрана върху недвижим имот**. Този извод може да бъде направен с оглед на обстоятелството, че законът задължава нотариуса да извърши проверката **преди съставянето на съответния акт**. Под **“съответния акт”** по смисъла на чл 25, ал. 2 от ЗННД следва да се разбира нотариален акт, и по-специално нотариален акт за правна сделка по чл. 569, т.1 от ГПК.

За нотариуса няма да възникне задължение да извършва проверката, когато удостоверява подпис върху частен документ, както и при други нотариални заверки. Например при продажба на МПС той не е длъжен да проверява за наложен заповест върху предмета на сделката. В това производство нотариусът удостоверява подписи върху договор, а не съставя акт. Следва да изключим от обхвата на правилото и нотариалните производства, при които се издава **констативен нотариален акт**, чрез който признава молителя за собственик на един недвижим имот.

Както в хипотезата на чл.587, ал.1 от ГПК, така и при обстоятелствената проверка по чл.587, ал.2 от ГПК не съществува правен смисъл да се из-

<sup>2</sup> Това приема М.Павлова в цит.в съч., стр.56.

върши такава проверка, защото не е възможно да има вписана възбрана за лице, което тепърва ще бъде признато за собственик на недвижим имот. Дори ако имотът е придобит въз основа на наследствено правоприемство и е налице вписана възбрана в персоналната партида на наследодателя, това по никакъв начин не засяга признаването на наследника за собственик и не е пречка за извършване на нотариалното производство.

*От всичко това следва да приемем, че проверката по чл.25, ал.2 от ЗННД е нотариално действие, част от нотариалните производства, при които се удостоверяват правна сделка с вещни права върху недвижимими имоти чрез нотариален акт, и има за цел да установи дали е налице вписана възбрана по реда на ЗОПДНПИ.*

### 3. Време и начин на извършване на проверката

Относно времето за извършване на проверката законът предвижда, че тя трябва да бъде направена преди съставянето на съответния акт. Терминът според нас не е съвсем точен. В нотариалните производства за удостоверяване на правна сделка с нотариален акт проектът за нотариален акт се съставя от нотариуса, когато това му е възложено от страните. Другата законова възможност е проектът да бъде изготвен от самите страни и да бъде представен на нотариуса. Според нас идеята на законодателя е проверката по чл. 25, ал. 2 от ЗННД да бъде извършена преди **същинските нотариални действия** – прочитането на проекта за нотариален акт,

одобряването му и подписването му от страните и нотариуса. Това напълно съответства и на нейната правна същност, за която стана дума по-горе.

В закона не се говори нищо относно **начина за извършване** на тази проверка. В нотариалната практика се е наложило като правило това да става чрез отдалечения достъп, който всеки нотариус притежава, до книгите за вписване в Агенцията по вписванията чрез информационната система ИКАР. Нотариусът извършва проверка по персоналната партида на праводателя и вписаните в нея обстоятелства за определен период от време. По този начин, изпълнявайки задължението си по чл.25, ал.2 от ЗННД, той получава информация не само за наложени обезпечителни мерки по ЗОПДНПИ, но и за всички обезпечителни мерки и вещни тежести. Обичайно справката се разпечатва и се съхранява в нотариалното дело с цел да се докаже извършването на проверката. Трябва да отбележим, че нотариусът няма такова задължение. Ако някой твърди, че не е изпълнено задължението по чл. 25, ал. 2 от ЗННД, това може да се установи единствено с издаден официален документ от Агенцията по вписванията, от който да е видно правил ли е или не проверка в деня на нотариалното удостоверяване нотариусът по персоналната партида на праводателя.

### 4. Правни последици от извършената проверка по чл.25, ал.2 от ЗННД

Законът задължава нотариуса да извърши проверка за наличие на вписана възбрана по ЗОПДНПИ, но не урежда нищо относно правните последици от това нотариално действие.

При всички случаи трябва да приемем, че като резултат от извършената проверка нотариусът ще **придобие информация** за наличие или липса на вписана възбрана по реда на специалния закон. Той може да узнае и за наличие или липса на други възбрани или тежести върху недвижимия имот.

Изхождайки от общото задължение за опазването на правата и интересите на страните по чл.25, ал.1 от ЗННД и принципа на добросъвестност, смятаме, че нотариусът **следва да уведоми страните в нотариалното производство за резултата от извършената от него проверка.**

За удостоверяването няма да има никаква особеност, когато не са налице вписани обезпечителни мерки. В съдържанието на нотариалния акт нотариусът единствено отбелязва за извършената от него проверка. **Нотариалното производство може да се извърши и при наличие на вписана възбрана, ако страните знаят за нея и желаят извършването му<sup>3</sup>.**

Аргументите ни за това са следните: на първо място в чл. 40, ал.1 от ЗОПДНПИ е предвидено, че след влизане в сила на определението на съда за налагане на обезпечителна мярка въз основа на мотивирана жалба от заинтересованото лице или по искане на комисията съдът може да разреши извършването на плащане или на **други разпоредителни действия** с имуществото, върху което е наложено обезпечението в

случай на неотложна необходимост. Въз основа на влязлото в сила определение, вписаната възбрана следва да бъде заличена. Но дори това да не е сторено при наличие на такова определение, представено му от страните, нотариусът следва да извърши нотариалното производство.

Извън тази хипотеза също няма правна пречка да се удостовери сделка с предмет недвижим имот с наложена възбрана по ЗОПДНПИ. Интересът на държавата е гарантиран от нормата на чл.54 от ЗОПДНПИ, според която прехвърлянето на правото на собственост, учредяването и прехвърлянето на вещно право и учредяването на вещни тежести върху възбранен имот, извършени след момента от който възбраната се смята за наложена, няма действие по отношение на държавата. В чл.64 от ЗОПДНПИ са обявени за недействителни сделките, извършени с незаконно придобито имущество по отношение на държавата, и даденото по тях подлежи на отнемане, когато са: безвъзмездни сделки с физически или юридически лица; възмездни сделки с трети лица, ако те са знаели или са могли да предполагат, че имуществото е незаконно придобито, или са придобили имуществото с цел прикриване на незаконния му произход или на действителните права, свързани с него.

Не е пречка за извършване на нотариалното производство, ако се установи във връзка с проверката чл.25, ал.2 от ЗННД наличие на вписана обща възбрана по чл. 715 от Търговския закон

<sup>3</sup> Така и М. Павлова цит.съч.,стр.58.

(ТЗ) или възбрана по ГПК, както и ако е налице друга вещна тежест, с която е обременен имотът<sup>4</sup>. Ако страните в производството, и по-специално приобретателят, узнавайки за наличието на вписана възбрана, откажат да бъде извършено нотариалното производство, нотариусът трябва да го прекрати. Ако обаче те желаят неговото извършване, нотариусът не може да им откаже, защото отказът му би бил незаконосъобразен. Необходимо е в този случай в съдържанието на нотариалния акт изрично да се отбележи извършването на проверката по чл.25, ал.2 от ЗННД, уведомяването на страните за резултата от нея и изричното им желание да бъде удостоверена правната сделка въпреки наличието на възбрана, наложена по реда на ЗОПДНПИ, или друга обезпечителна мярка или вещна тежест.

*Материалът е публикуван в сп. „Собственост и право“*

---

<sup>4</sup> Аналогично е било положението и по старото законодателство. По-подробно виж Димитров, К., Помакова, М., “Задължен ли е нотариусът при удостоверяване на правна сделка с

недвижим имот да проверява и уведомява страните за наличието на ипотека”, сп. “Собственост и право”, кн. 8/ 2016 г., стр. 66.