ОТ РЕДАКЦИЯТА

Пожелаваме на всички колеги здраве, късмет и ведро пролетно настроение! Приветстваме колегите и професор Цанкова с удостоверените поетични умения. Нека се вслушаме в магичния поет Жак Превер, влюбен в парижката улица, като по възможност по-често си играем с кибрит и търсим очарование дори и в неметените стаи.

От редакцията

ЖЪЛТ РАВНЕЦ

Житото е изкласило…
Жълт равнец озадачен –
в сянката на геранило
теб видя опечален.

В житото… така те искам.
Нека плаши пропастта.
И вълната силно плиска
в мен събудена страстта.

Жълт равнец! Викът ми стига
до отсрещната скала
и с косите си оплитам
на милувките мига.

Людмила Богословова-Гонова

Лястовичка долетя
пролетта донесе тя,
цъфнаха дървета и цветя,
събуди се от зимен сън
майката Земя.
Отиде си зимата
от нашата душа.
Огряна е тя от светлина
и от нея блика любовта!

Анелия Карабенчева

ПРОЛЕТ

Пролет – слънце ни огрява.
Всичко живо подлудява.
Зайци слънчеви играят,
чак главите ни се маят.

И дървета в редици
кат' послушни ученици,
вейки сплитат, зеленеят,
перуниките синеят.

Пъстри дрешки се развяват.
Слънце – пролет поздравяват.
А компютри по човешки
правят чудни, мили грешки.

Проф. Цанка Цанкова

PARIS AT NIGHT

Три клечки кибрит– една подир друга запалени в мрака.
Едната – за да погледна цяло лицето ти.
Втората – за да погледна очите ти.
Третата – за да погледна устата ти.
Пълен мрак след това – за да си спомня всичко,
когато до мен те притискам.

Жак Превер

Записал Димитър Танев

ФИЕСТА

И чашите бяха опразнени,
и бутилката – с гърло разбито,
и вратата беше заключена,
и леглото – широко открито.
И безбройни звезди от стъкло
ни подсказваха щастие в тая
като в приказка великолепна,
отдавна неметена стая.
И аз бях мъртвопиян
и с бумтящо от радост сърце,
а ти беше пияна и жива,
и гола в моите ръце…

Жак Превер

СЪДЪРЖАНИЕ

Година X, брой 1/2008 г.

ОТ РЕДАКЦИЯТА
▶ 1

ДРУГИТЕ ЗА НАС
Интервю с *г-н Бойко Великов*, председател на Комисията за борба с корупцията към 40-ото НС
„Нотариалната камара предприе сериозни действия, за да направи необходимите промени, с цел да не се допускат груби нарушения в търговията с имоти“
▶ 3

НОТАРИАЛЕН ГЛОБУС
Кръгла маса на тема:
„Регулиране и гарантиране на сделките с недвижими имоти“
▶ 8

Първа двустранна среща между представители на Нотариалната камара на Република България и Федералната нотариална камара на Германия
▶ 21

НОТАРИАЛЕН ЖИВОТ
Нотариалната камара подари микробус на децата от дома в с. Крушари
▶ 26

Решения на Общото събрание на Нотариалната камара
▶ 126

МОЯТ НОТАРИУС – МОЯТ ДОВЕРЕН СЪВЕТНИК
открити нотариални дни
▶ 28

Семинар с нотариуси от България и Русия
▶ 30

ЕВРОПЕЙСКО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО
Позиция на Република България относно предприето от Европейската комисия производство за неизпълнение № 2007/2222 по реда на чл. 226 от Договора за създаване на Европейската общност
▶ 34

БЪЛГАРСКО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО
Поправка на нотариален акт
Красимир Димитров
▶ 42

Придобиване на сервитутни права по давност
Проф. д-р Георги Боянов
▶ 44

УСМИВКИ ОТ СТАРИТЕ СТРАНИЦИ
Имуществената отговорност гарантира обезщетение при нанесена вреда
▶ 50

Частните нотариуси ще си плащат, ако ощетят клиента
▶ 51

Как да се предпазим от незаконни сделки с недвижими имоти
▶ 52

ЗАБАВНИ РЕДОВЕ
Старите чанти
Владимир Петров
▶ 55

Нотариалната камара предприе сериозни действия, за да направи необходимите промени с цел да не се допускат груби нарушения в търговията с имоти

С г-н Бойко Великов – председател на Комисията за борба с корупцията към 40-ото НС, разговаря Ренета Николова

■ *Г-н Великов, като председател на Комисията за борба с корупцията към 40-ото НС бихте ли очертали основните сфери, по отношение на които комисията работи и които се нуждаят от инициране на законодателни промени?*

Естествено нашата работа преди всичко е насочена към законодателната сфера и нормативната уредба, защото това е в рамките на правомощията на комисията. Законодателната програма е първата ни и основна задача. Ще посоча няколко законопроекта, по които Комисията работи и за които настоява да бъдат завършени и внесени в Народното събрание. Особено важен е Законът за обществените поръчки. Измененията и допълненията в него се работиха в комисията повече от половин година. Имам предвид кръглите маси, които бяха организирани по

инициатива на Гражданския консултативен съвет, работата на Експертния съвет, както и дискусиите в комисията. Така подготвихме един законопроект за изменения и допълнения, който по принцип беше подкрепен и предоставен в Съвета по законодателство към НС. След становището на този съвет ще имаме готовност да го внесем в НС. Някои народни представители се опитват да изземат инициативата по един твърде некоректен начин, но важно е да се решат проблемите, а не отношенията между народните представители и коректността в тези отношения, когато се касае за законодателство.

Другият съществен законопроект, по който работим от няколко месеца, е за ограничаване на кешовите плащания във връзка с формирането на корупционна среда при търговията с недвижими имоти. Показателен е начинът, по който се определят данъчните и пазарните оценки. Благодарение на инициативата, проявена от Гражданския консултативен съвет към комисията, Нотариалната камара и Клуб „Журналисти срещу корупцията“ бе организирана съвместна кръгла маса, която ни представи френския опит и начините за преодоляване на тази корупционна среда. Надявам се в скоро време да бъде създаден един експертен състав с участието на представители от Франция, който да предложи законодателни решения, ограничаващи значително тази среда. На кръглата маса бяха поставени много въпроси, които могат да намерят своите решения с активното участие и на Нотариалната камара.

Много важен за нас е и още един закон – за изменение и допълнение на Закона за ДДС, в който бяха направени съществени промени с антикорупционна насоченост, достатъчно добре обосновани и мотивирани. Тези промени доведоха до промяна в средата, което не означава, че всичко е решено. Напротив, трябва да се продължи, защото има сигнали, които ясно показват, че в страната действат лица и групи, които се занимават с корупционни схеми и измами с ДДС. С влизането ни в ЕС тези възможности се ограничиха значително, но въпреки това трябва да се направи максимално необходимото, за да се намерят решения, както по отношение на Закона за обществените поръчки, така и на Закона за ДДС. Корупционните условия предпоставят акумулирането на значителни средства, които не са в интерес на обществото.

Има и други законопроекти, по които комисията има заявени ясни позиции. Бих прибавил тук прегледа на законодателство, свързан с конфликта на интереси – една много болезнена тема в момента. Оказва се, че има празноти в законодателството, въпреки че в серия от закони имаме добра регламентация, която е направена, но е недостатъчна и стремежът ни е да работим така, че да попълним тези празноти на базата на анализ, който получихме в едно сравнение с европейското законодателство. Вярвам, че това ще даде добри резултати и в тази сфера.

Още един пример за промени в законодателството ще дам с т.нар. търговска тайна. Липсва достатъчно ясно дефиниране на „търговската тайна“, което създава условия за прикриване на информация и формиране на корупционна среда. Ето защо правим проучване на законодателството след самосезиране на комисията, което би могло да ни даде съответните резултати при подготовката на необходимите изменения и допълнения.

■ *Връщам ви към това, което вие споменахте, а именно кръглата маса, с участието на експерти от френския нотариат и от френската депозитна каса. Какво най-много ви направи впечатление и мислите ли, че в България бихме могли да пристъпим към създаване на подобна депозитна каса?*

Аз бях впечатлен от представителите на депозитната каса на Франция, от изложението за системата, която работи във Франция почти 200 години. Тя е изграждана десетилетия и не позволява формирането на корупционна среда, която у нас е факт. Ние не можем да избягаме от този проблем, свързан с търговията с недвижими имоти. На първо място бих поставил въпроса с оценките на тези имоти. Системата за оценяване, мето-

диката, по която се работи, дава възможност за значими отклонения в тези оценки. В комисията сме имали редица случаи за замени на общинска и държавна собственост, замени на имоти, земи и гори, от които ясно се разбира каква е корупционната схема. Беше направена крачка във вярна посока – сделките да се извършват по данъчна оценка, което обаче не е достатъчно. Френските специалисти ясно ни показаха, че това трябва да става на пазарна основа, а пазарната цена може да се постигне с обективни критерии, които във Франция се приемат чрез специализираните издания, даващи пазарната оценка на имотите. Според мен ще бъде трудно да реализираме тази практика за изграждане на такава депозитна каса в България. Това едва ли е възможно за кратък период от време. Необходимо е обаче да предприемем действия в тази посока, което ще доведе до значително ограничаване на корупционната среда чрез промени на методиката за оценка, за да бъде тя в съответствие с пазарните цени. Трябва да бъдат регламентирани начинът, по който се извършват сделките, и начинът на регистрация на пазарната оценка. Според мен е задължително въвеждането на пазарна оценка, особено по отношение на държавните и на общинските имоти, защото при тях най-често се ощетява общественият интерес. Когато става въпрос за отношения между частни лица, се ощетява държавата, защото тя не получава реалния размер на данъчното облагане. В методиката трябва да бъдат направени промени, трябва да се намери обективният начин за пазарно оценяване и разбира се, всички процедури, свързани с общинските и държавните имоти. Създаването на депозитна каса би била една значителна крачка напред, ако може да бъде реализирана, но това може да стане с достатъчно ясно изразена политическа воля. Ние не можем по никакъв начин да се сравняваме с Франция на този етап, но въпреки това опитът на Франция би могъл частично да започне да се прилага и в България по отношение на нормативната уредба и функционирането на системата.

■ *Мислите ли, че това ще има превантивен ефект и във връзка със съмненията за това, че именно чрез търговията с недвижими имоти се реализират и схеми за изпиране на пари?*

Действително има не малко сигнали, които показват ясно, че в момента този бум, който имаме в строителството, създава достатъчно условия за изпиране на пари. Възможностите да се строи на цени, значително по-ниски от продажните, и то в пъти, създава условия строителството в момента да има най-висока норма на печалба. По никакъв начин не трябва да се ограничават инвестиционните възможности на страната. Не трябва да се ограничават и възможностите за развитие на пазара, но въпросът е за законовата регламентация и за ограничаване на тази корупционна среда, която се формира. Не може един обект да бъде построен на една цена и в рамките на кратки срокове да бъде препродаден на многократно в пъти по-висока и за това да няма ясен регламент, за да бъдат платени и дължимите данъци и да се ограничат значително възможностите за изпиране на пари. Според мен е задължително необходимо ние да направим възможното, и с помощта на френските специалисти тази среда да бъде съществено променена. В сравнително кратки срокове Нотариалната камара, заедно с експерти от Комисията за борба с корупцията към парламента, трябва да потърсим тези решения и да бъдат бързо предложени промени в нормативната уредба.

■ *Да разбирам, че ще има работна група, която може би ще включва представители на камарата, на парламентарната комисия, на Министерство на правосъдието, и ще се дебатират тези въпроси, така ли?*

С това предложение приключихме и кръглата маса. Моят стремеж е бил всяко едно обсъждане, независимо по каква проблематика ще бъде то, да има конкретни решения.

Проведохме две кръгли маси за обществените поръчки и за публичността на лобистката дейност и те завършиха със законопроекти. Ние трябва да подготвяме законопроекти, които се приемат, законопроекти, които не са мъртвородени, а действащи закони, които водят до реална промяна в средата.

■ *Това като че ли са първите стъпки на по-активна комуникация между Нотариалната камара и парламентарната антикорупционна комисия, така ли е?*

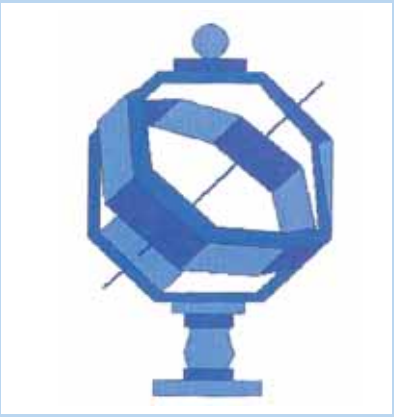
Действително имаме добро взаимодействие с Нотариалната камара, свързано с промени в нормативната уредба. Нотариалната камара предприе сериозни действия, за да направи необходимите промени, за да не се допускат тези груби нарушения в търговията с имоти. Считам, че в резултат на няколко заседания, които проведохме с активното участие и на Нотариалната камара, тези нормативни промени са факт и част от тези груби нарушения и възможности (спомняте си случая с колата на главния прокурор и други подобни), няма да бъде възможно да се реализират. Корупционната среда според мен е ограничена, но това съвсем не е достатъчно. Необходими са ни следващи стъпки. Нотариалната камара има виждане по тези въпроси и ще продължим нашето взаимодействие.

■ *Как виждате ролята на нотариуса като гарант на правния мир и на сигурността на инвестициите, на собствеността на всеки един от гражданите и бихте ли отправили някакво пожелание към българските нотариуси?*

Аз бях впечатлен от тази кръгла маса – от това, което френските специалисти представиха, и сериозната подготовка на представителите на Нотариалната камара. Обсъдени бяха както френският опит, така и конкретни предложения за българската практика в нотариалната дейност. Налага се мнението, че нотариусите в България трябва да получат повече правомощия, близки до тези, които имат нотариусите във Франция. Това не може да стане изведнъж, но постепенно тези правомощия е необходимо да бъдат предоставени и на българските нотариуси, за да може действително да се извършва една нотариална дейност, която дава много по-големи гаранции на собствениците и на инвеститорите. От друга страна, това е една висока отговорност на нотариусите, която ще бъде в полза на обществото и на държавния интерес. Нотариусите биха могли в значително по-голяма степен да защитят и обществения, и държавен интерес, ако получат тези правомощия. Според мен законодателят е длъжник на нотариусите, за да могат те да изпълняват тези функции, които са им определени. Затова казвам, че са необходими промени в нормативната уредба. Въпросът е да бъдат намерени по-бързо решенията и тези решения да намерят резултат в законодателството. Бих искал да пожелая и на Нотариалната камара, и на нотариусите да продължат отговорната дейност, която те изпълняват, да проявяват активност и по отношение на промяната в законодателството. Необходимо е тяхната дейност да бъде в съответствие със съвременните изисквания и отговорности, които обществото поставя пред тях.

Вие сте нотариус
Вие учите в Правен или Исторически факултет
Вие се интересувате от националната и световната история

ПРИОБЩЕТЕ СЕ КЪМ МЕЖДУНАРОДНИЯ ИНСТИТУТ ЗА ИСТОРИЯ НА НОТАРИАТА И СЕ АБОНИРАЙТЕ ЗА



МЕЖДУНАРОДНОТО СПИСАНИЕ ЗА ИСТОРИЯ НА НОТАРИАТА *ГНОМОН*

4 броя/година (цена на абонамента: 40 евро)

Ако сте автор на изследване върху историята на нотариата, Международният институт за история на Нотариата връчва
приза Favard de Langlade (Фавар дьо Ланглад) за неиздадени трудове и
приза Frochot (Фрошо) за публикувани трудове.
Не се колебайте да представите своята кандидатура.

Зам-председател на МИИН:
Димитър Танев

За повече информация:
Institut international d'histoire du notariat
60, boulevard de la Tour-Maubourg – 75007 Paris
01-44-90-30-18 – gnomon@notqires.fr

КРЪГЛА МАСА на тема:

РЕГУЛИРАНЕ И ГАРАНТИРАНЕ НА СДЕЛКИТЕ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Френският опит при контрола и гарантирането на пазара на недвижими имоти

На 14 и 15 февруари по покана на Нотариалната камара на Република България при нас гостуваха г-жа Натали Жили, директор по стратегически насоки и клиенти на Депозитната и консигнационна каса на Франция, натоварена изключително да поддържа контакти с френския нотариат и нотариус Пиер Беке, член на Висшия съвет на Френския нотариат и зам.-председател на Комисията по европейските въпроси на Международния съюз на Нотариата.

Идеята бе на Съвета на нотариусите, който я предложи по време на проведените дискусии в Комисията за борба с корупцията към 40-ото Народно събрание относно ограничаването на плащанията в брой при сделки с недвижими имоти. Френските ни колеги от Висшия съвет на Нотариата откликнаха на нашата покана да споделят своя опит в тази материя.

Първоначалните разговори с гостите бяха проведени в Министерството на правосъдието на среща, председателстана от зам.-министър Сабрие Сапунджиева. Присъстваха представители на Дирекция „Съвет по законодателство“, „Правна евроинтеграция“ и „Съдебен инспекторат“.

Г-н Пиер Беке представи исторически процеса на създаване на Депозитната каса и френския опит в контрола и гарантирането на пазара на недвижими имоти. Г-жа Натали Жили запозна участниците в срещата със същността, функциите и дейността на Депозитната и консигнационна каса, както и с принципите на сътрудничеството между касата и Висшия съвет на Френския нотариат.

В същия ден, 15 февруари, два часа по-късно в Народното събрание, по инициатива на Нотариалната камара на Република България и Гражданския консултативен съвет към Комисията за борба с корупцията към 40-ото Народно събрание, се състоя кръгла маса. Гостите г-жа Натали Жили и нотариус Пиер Беке споделиха с участниците ценната си практика относно кешовите плащания или ограничаването на плащането в брой, търговията с недвижими имоти и корупционните практики в тази сфера.

В дискусиите на кръглата маса взеха участие Бойко Великов – председател на Комисията за борба с корупцията; Илонка Райчинова – зам.-министър на правосъдието; Стефан Фиков – зам.-министър на правосъдието; Благой Станчев – парламентарен секретар – Национално сдружение на общините; Милена Миланова – директор на Дирекция „Инспекторат“, Агенция за финансово разузнаване; Диана Ковачева – изпълнителен директор „Прозрачност без граници”; Стамен Тасев – изпълнителен директор на БФБЛ; Миряна Илчева – Център за изследване на демокрацията; Камен Колев – зам.-председател – БСК; Наталия Събева – главен юрисконсулт – БСК; Таня Желязкова – парламентарен секретар на БСК; Константин Главанаков – директор БТПП; Галя Петрова – директор дирекция в КРИБ; Ренета Николова – председател на УС на Клуб „Журналисти срещу корупцията“; Елена Петрова – секретар на съвета; Надя Зельова, мениджър „Външни отношения“, Ей И Ес Марица Изток 1; Росен Бъчваров – началник Дирекция „Връзки с обществеността“ към НАП; Гергана Петрова – експерт маркетинг и търговия, Албена Инвест Холдинг; Катя Ценова – управляващ съдружник и изпълнителен директор, Адрес Недвижими имоти; Красимир Ангелов – регионален директор – София, Адрес Недвижими имоти; Полина Нешева – главен юрисконсулт, Адрес Недвижими имоти; Юлиан Митев – ВСС. Нотариалната камара бе представена от Димитър Танев – председател на Съвета на нотариусите; Красимир Анадолиев – зам.-председател на Съвета на нотариусите; Наталия Стоева – председател на Контролния съвет.

Бойко Великов, Илонка Райчинова, Стамен Тасев и останалите участници единодушно приветстваха идеята за създаване на Депозитна каса и определяне на цената на недвижимите имоти единствено като действителна пазарна цена.

Посочена бе необходимостта на експертно ниво да се установи до каква степен е възможна адаптация на френския опит с оглед нашето законодателство.

На свое заседание на 12 март т.г. Гражданският консултативен съвет към Комисията за борба с корупцията към 40-ото НС реши да бъде създадена работна рупа във връзка с обсъждане на промени, свързани с търговията с недвижими имоти, като резултат от проведената кръгла маса.

Предлагаме на вашето внимание стенографския протокол от кръглата маса в Комисията за борба с корупцията на 40-ото Народно събрание:

РЕНЕТА НИКОЛОВА: Уважаеми господин председател на Комисията за борба с корупцията, уважаеми дами и господа! Това е първото заседание на Гражданския консултативен съвет към Комисията за борба с корупцията.

Аз се казвам Ренета Николова, член съм на Гражданския консултативен съвет и председател на Клуб „Журналисти срещу корупцията".

Първото заседание на Консултативния съвет за тази година ще протече под една малко по-различна форма – под формата на кръгла маса, на която сме поканили двама много високопоставени представители на Френския и Международния нотариат, на Френската депозитна каса, които да ни запознаят с добрите практики и с опита на Франция по отношение на търговията с недвижими имоти и за това как системата на нотариусите във Франция може да способства за противодействие на корупцията и изпирането на пари.

Имам удоволствието да дам думата на председателя на Комисията за борба с корупцията г-н Великов, за да открие днешната среща.

БОЙКО ВЕЛИКОВ: Уважаеми госпожи и господа, уважаеми гости! Искам специално да ви благодаря за ангажимента да участвате в тази кръгла маса по един изключително важен за България въпрос – един въпрос, по който и Гражданският консултативен съвет, и Комисията за борба с корупцията търси решение от гледна точка на корупционните условия и корупционната среда, която се формира у нас.

Специално искам да благодаря на Нотариалната камара, с която работим заедно по редица въпроси, които са предмет на работа на комисията към Народното събрание.

За нас е особено важно в този период след приемането ни в Европейския съюз да създадем условия, които значително да ограничат възможностите за корупция в страната. Според нас съвсем обективни са критиките на Европейската комисия по отношение на противодействието на корупцията и особено борбата по високите етажи на властта. Надявам се тази кръгла маса и това ваше участие, този опит, който ще споделите, да бъде онзи принос, който ни е необходим по отношение на търговията с имоти в страната, която е разгърната значимо през последните години и представлява един много сериозен и инвестиционен интерес за България. За нас това е от много важно значение – да осигурим тази среда, в която в значителна степен е ограничена корупцията, за да може България действително да получи тези инвестиции и да осигури развитието на важни сектори от своята икономика. Една такава значима крачка ще бъде полезна както за противодействието на корупцията, с която са ангажирани включително и комисията към Народното събрание, разбира се, като резултат и държавата, и постъпленията, които тя има.

Като пожелавам ползотворна работа на кръглата маса, позволете ми да благодаря на Гражданския консултативен съвет, на вашето участие, разбира се, и на всички други представители на граждански структури и държавни институции на Нотариалната камара.

РЕНЕТА НИКОЛОВА: Благодаря на г-н Великов, с който Гражданският консултативен съвет има прекрасно взаимодействие и сътрудничество. Смятам, че много неща бяха постигнати именно благодарение на това сътрудничество.

Сега давам думата на г-н Димитър Танев – председател на Нотариалната камара, която е съорганизатор на днешната кръгла маса.

ДИМИТЪР ТАНЕВ: Само няколко думи, за да дам насока на размишленията.

Преди около два месеца се състоя кръгла маса относно ограничаване на плащанията в брой. И тъй като търговията с недвижими имоти или пазарът с недвижими имоти е може би условно една от големите ни индустрии или полета за бизнес в страната, за нас е много важно като нотариуси, лица, на които държавата е възложила осъществяване на публични функции, както и за самата държава да контролира този пазар.

Тогава поставих въпроса, че не можем да говорим за ограничаване на плащанията в брой, ако

не се създаде единен критерий за определяне цена на имота. И дадох един пример. Не може един терен от 300 кв. м в центъра на София да има данъчна оценка 30 хил. лв., действителна пазарна цена 300 хил. лв., да има още един път определена действителна цена по Закона „Лучников“, където той ще струва 5 или 6 хил. лв., и то в компенсаторки. Има крайно различни критерии и разминаване що е това действителна пазарна цена. Ако един имот се продава за 6 лв., както е по данъчна оценка – в районите на София все още има такъв тип цени и независимо дали механично всяка година ще се увеличават с 20%, той ще се продава не за 6 лв., а за 7,20 лв., за 8,40 лв. и т.н. – не могат да бъдат защитени нито интересите на страните, нито интересите на държавата, именно защото тук говорим за една маса пари, която няма да излезе наяве.

Неслучайно се обръщам към френския опит, а не към някоя друга екзотична правна система, поради простия и обективен факт, че българското право е рецепирано от френското като принципи и като норми, вещното право също е много близко, има общи текстове и разпореждания. Възможно най-близкото чуждо право за нас е френското. От момента на прехвърляне на собствеността и изцяло е както във Франция. Вписването, обявяването на актовете, имотният регистър, който готвим, също са изцяло от френски тип. Това е една добра практика, която аз смятам, че може да се обсъди именно така – без предварително да я коментираме, просто да дойдат специалисти на място и задавайки им въпроси, да направим своите изводи и своите размишления дали тя може да бъде полезна за нас.

РЕНЕТА НИКОЛОВА: Сега искам да дам думата на г-н Пиер Беке – член на Висшия съвет на Нотариата и зам.-председател на Комисията по европейските въпроси на Международния съюз на Нотариата.

ПИЕР БЕКЕ: Господин председател, дами и господа! За мен е голяма чест и удоволствие за това, че ме поканихте да участвам във вашите дебати, във вашата дискусия.

С голямо желание ще споделя с вас опита на Френския нотариат във връзка с работата на Депозитната каса, защото у нас всъщност ключът за правната сигурност се състои или се корени именно в сътрудничеството между двете системи.

Ще споделя с вас съвсем накратко правилата, по които работи нашият Нотариат, за да имаме възможност за повече въпроси, тъй като всъщност нашата цел е да отговорим на вашия интерес, на въпросите, които ви интересуват.

Във Франция има приблизително 65 млн. жители и 8600 нотариуси.

Какви са капиталите, които ежегодно преминават през нотариалните кантори? Тяхната обща годишна сума е от порядъка на 600 млрд. евро. Всяка година във Франция се сключват около 4,5 млн. сделки. И спор възниква само веднъж на 4200 сделки. Това е честотата. И така – по-малко от 1 на 1000 са тези случаи, като се има предвид, че в 50% от случаите делата се преустановяват, т.е. не приключват.

Защо имаме толкова малко проблеми? Защо имаме толкова малко трудности, когато у нас се сключват толкова много сделки и имаме толкова обширна дейност? Защото такава ни е системата, защото всъщност ние имаме добра сигурност.

Днес ще говорим само за продажбата на недвижими имоти, независимо от това, че тези продажби представляват 50% от дейността на нотариалните кантори. Ще говорим за тези продажби и за съответната сигурност, която се гарантира у нас и съществува като условие.

Нека да видим кои са четирите основни направления, четирите основни елемента, когато говорим за сигурност по отношение на продажбите на недвижими имоти.

Първо, *правната сигурност*. Когато у нас се прехвърля недвижим имот, когато се прехвърля такава собственост, винаги има трима участници, които действат и участват едновременно. Това са кадастърът, поземленият регистър на имотите и самият нотариус.

Първото нещо, което е съвсем логично, разбира се, е да се определи дали продавачът наистина е собственик на имота. Това означава, че преди да пристъпи към сключване на някаква сделка, нотариусът задължително трябва да се обърне към кадастъра и към имотния регистър, да поиска извлечение от кадастъра, да поиска сведение от имотния регистър, така че да установи, че действително теренът, парцелът, който ще се продава, принадлежи на продавача.

Друго много съществено нещо е, че нотариусът трябва да провери какъв е продавачът – дали той действа като физическо лице, или действа като юридическо лице. Трябва също така да провери валидността на пълномощията на упълномощените лица, т.е. на представителите на страните.

Това беше относно правната сигурност, което е нещо много важно. Това е контролът, който трябва да извърши нотариусът. Един контрол, който е много важен и предварителен.

Вторият вид сигурност е т.нар. *финансова сигурност*. Независимо от това, че няма законов текст, който да постановява такова изрично изискване, във Франция 99% от капиталите, които са свързани с продажната цена на недвижимите имоти, минават през сметките на нотариусите. При нас действително са изключително редки случаите, в които продавачът получава директно парите от купувача. Обикновено тези капитали, тези средства минават през сметките на нотариуса.

Разбирате, че финансовата сигурност допълва правната сигурност и създава известно удобство, известен комфорт, в смисъл че дейността на нотариуса е пряко свързана с прехвърлянето на собствеността. А това пък е пряко свързано с плащането на цената, разбира се. Така продавачът е сигурен, че ще си получи парите, а купувачът е сигурен, че действително ще придобие собственост върху съответния имот.

Третият вид сигурност е т.нар. *икономическа и данъчна сигурност*. На нотариуса се плаща цената на неговия труд и всички такси, които са дължими на държавата. У нас съвкупността от тези такси се нарича „провизия".

Искам да ви кажа, че у нас в момента, в който нотариусът е получил сделката, т.е. тя е при него, той вече е длъжник на държавата по отношение на дължимите такси на държавата.

Нещо, което съществува от няколко години във Франция и което практикуваме, е т. нар. удържане на таксата или на данък върху положителната разлика. Положителната разлика всъщност се получава, когато продавачът продава по-скъпо, отколкото е закупил имота. Тази положителна разлика се облага. Върху нея той дължи данък положителна разлика на държавата. И плащането на този данък се опосредства от нотариуса. Всъщност този данък върху положителната разлика има отразително и компенсаторно въздействие, в смисъл че не толерира продажбите под цената. Тъй като, ако вие купите имот на по-ниска цена, след това ще трябва да платите много висок данък или такса положителна разлика. Нещо, което обезсърчава хората, които се опитват да минат потънко.

Знам, че този въпрос е много чувствителен в България, че той ви вълнува. Мога да ви кажа, че във Франция има само една цена. Няма цена по данъчна оценка и пазарна цена. Има само една цена. Това е цена по т.нар. справедлива или пазарна стойност на имота.

Нотариусът играе много съществена и много важна роля по отношение на цената. Нотариусът може да провери каква е цената. Нотариусът е едно лице, което много добре познава цените, познава пазара. Ако нещо в момента не знае, той винаги може да го провери. Положението е такова – ако всъщност цената, на която се продава имотът, е по-висока от пазарната цена, обикновено има някакво съмнение за пране на пари. Естествено. Ако е обратното, ако цената на сделката е по-ниска от пазарната цена, това обикновено се прави с цел укриване на данъци. И така – нотариусът е човекът, който иска да възтържествува справедливостта, да има баланс, нещата да са точни и затова той играе тази регулаторна роля. Той всъщност е човекът, който познава пазара на недвижимите имоти и може да провери истинската цена на имота.

У нас нотариусът задължително играе ролята на съветник и на двете страни. В случай че той има някакво съмнение за това, че цената се отклонява от действителната цена, той е длъжен да обърне вниманието на двете страни върху този факт.

Знаете, че данъчната администрация у нас има тригодишен срок, в който би могла да реагира, в случай че счита, че цената не отговаря на пазарната цена. В срок от три години тя може да направи ревизия, може да състави ревизионен акт и всъщност да си поиска дължимите средства като такса регистрация.

Задължението на нотариуса по отношение на цената е толкова сериозно и толкова силно, че всяка сделка приключва с един-единен текст, който е задължителен и в който се казва: „Аз, долуподписаният нотариус еди-кой си, удостоверявам или декларирам, че по мое знание тази цена не се отклонява от действителната", т.е. съответства на действителната. Това е много сериозен личен ангажимент от страна на нотариуса, защото, ако се установи такова отклонение, ако се установи всъщност, че нотариусът не е имало как да не знае, че то съществува, ще последват много сериозни неща за него. От това следва, че нотариусите у нас не си играят на такива криеници и всъщност не вършат този вид измами.

И последното нещо във връзка с икономическата и данъчната сигурност, по-специално за икономическата сигурност преди всичко за клиента. Мисля, че в България положението е същото, в

смисъл че е подобно. Тарифата е единна. Говоря за хонорарите на нотариусите. Тя е определена от Министерството на правосъдието и независимо от това къде се намира кантората на нотариуса – дали в центъра на София или накрай света в планината, тя е една и съща. У нас този процент върху цената на сделката е 1%.

Последната страна на тази сигурност *е сигурността, свързана със самата организация и с работата на гилдията на нотариусите*, т.е. това е професионалната страна.

Не искам да говоря за това, което предстои да ви каже г-жа Жили, но просто ще ви кажа, че при нас всички пари, които минават през нотариалната кантора, задължително се внасят в т.нар. депозитна каса. Тъй като нотариусът е човек и той също може да бъде поблазнен от идеята да използва тези средства временно за свои нужди, трябва да ви кажа, че в банковата сметка на нотариуса има много строго разделение между сметка клиенти и сметка нотариална кантора.

Другото нещо е, че у нас нотариусите не държат в своите сметки дълго време парите на клиентите. Те всъщност нямат и никакъв интерес, никаква полза от това нещо. Лихвата, която плаща клиентът за това, че е внесъл парите си по сметката на нотариуса, е само 1%. Нещо, което не е нищо особено. Лихвата всъщност е част от таксата, която се плаща на нотариуса, доколкото, след като тези пари са в неговата сметка, той ги стопанисва, той ги управлява. И всъщност възнаграждението за тази негова дейност е 1%. Но той има право на този 1% само в продължение на три месеца. В рамките на три месеца той трябва да е извършил абсолютно всички формалности, за да може да прехвърли парите на купувача. И всъщност той се отървава от тях. Дотогава му се дължи 1%. След това вече не продължава нищо, дори и да ги задържи.

У нас съществува задължението всяка година да се прави ревизия на нотариалните кантори – счетоводна и правна ревизия, за да е сигурно, че нещата са изправни. За да е сигурно, че нотариалната кантора, че нотариусът е в добро икономическо състояние и е способен да прехвърли средствата на клиентите. Имам предвид парите, които стоят по неговата сметка. За да сме сигурни, че той спазва този тримесечен срок и т.н. За да бъдат нещата чисти. Това всъщност е свързано и с т.нар. сигурност по отношение на организацията на работа на нотариуса.

Едната ревизия или проверка е счетоводната ревизия, за която току-що ви говорих. Другата проверка, която се прави ежегодно, се извършва от нотариус от друг район, който не се конкурира с този нотариус, за да се избегне ефектът на близостта. И всъщност този нотариус проверява дали са изпълнени всички правни изисквания при сключване на сделката, дали след това не са задраскани някакви думи, дали всички подписи са налице, дали добре са заснети, т.е. фотокопирани личните карти на страните, дали пълномощните са в изрядно състояние, т.е. валидни. След това се изпраща един отчет, рапорт за извършените проверки – и за счетоводната, и за юридическата проверка. Този отчет или този рапорт се предоставя на главния прокурор, както и на председателя на Нотариалната камара. Така те могат да се уверят в това, че нотариалните кантори работят добре, а пък ако имат някакви съмнения, могат да извършват някаква по-задълбочена проверка, ако считат, че имат нещо неизправно.

Последното нещо, което е важно и е свързано със сигурността на организацията на нотариусите, е т.нар. задължителна гражданска отговорност, която плащат нотариусите. Всъщност тази гражданска отговорност, тези средства, които се влагат, са евентуално, за да компенсират грешките на нотариусите. Нещо такова може да се случи волно или неволно.

Същевременно съществува т.нар. гаранционна каса. Това означава, че ако един нотариус не спази някакви срокове или не дай Боже е отклонил средства и от това е пострадал клиент, тогава задължително на този клиент му се възстановяват всички дължими средства. И те се възстановяват от гилдията, от професията на нотариусите, от тази обща каса на всички нотариуси. Всъщност в нея участват всички нотариуси. Така в крайна сметка клиент не може да пострада.

Трябва да ви кажа, че тази каса ни струва твърде скъпо, но тя действително е абсолютна гаранция за нашите клиенти, в смисъл че клиентите действително депозират парите си по сметката на нотариуса, но нямат никакво притеснение за това, че ще ги получат в определен момент.

Мисля, че успях да ви покажа, че в нашата система действително има сигурност и тази сигурност е гарант за социалния мир. Това е една гаранция от страна на Френския нотариат по отношение на купувачите, по отношение на продавачите, по отношение на цялата държава. Разбира се, ние, нотариусите, в това отношение си сътрудничим много тясно с нашата Депозитна каса. Много е важна сигурността и гаранцията и за

купувачите, и за продавачите, и за държавата, защото държавата знае, че ще си събере всички данъци. Спорове възникват изключително рядко.

РЕНЕТА НИКОЛОВА: Аз предлагам да дадем думата на г-жа Натали Жили, която е директор по стратегическите насоки и клиенти на Депозитната и консигнационната каса на Франция, за да можем да чуем и нейното изложение. Убедена съм, че след тези интересни неща, които ни разказахте, ще има дискусия и много въпроси, които ще възникнат у всички представители тук и на институциите, и на неправителствения сектор. Защото това са хора, които работят в тази сфера, за тях тази дискусия е професионална, те са експерти в тази област.

НАТАЛИ ЖИЛИ: Добър ден, дами и господа! За мен е голяма чест да мога да се изкажа пред тази аудитория, предвид проявения от вас интерес към организацията и функционирането на нашата система във Франция.

Нотариус Беке беше твърде скромен и не подчерта, че сигурността, прозрачността и устойчивостта, които гарантира нашата система благодарение на активното участие на нотариусите, всъщност привличат много чуждестранни инвеститори на Парижката фондова борса. И дори големите пенсионни фондове от САЩ винаги минават през парижките нотариуси, през техните кантори, когато имат да уреждат имотна сделка в Париж.

След това кратко встъпление мога да премина към същността на моето изложение, а именно как функционира Депозитната каса.

Депозитната каса е публична финансова институция. Създадена е с изричен закон от 1816 г. За отбелязване е, че Депозитната каса подлежи на парламентарен контрол, а не от изпълнителната власт. Тези специфични правила за управление и функциониране на касата гарантират нейната устойчивост вече няколко века. Тя просъществува, отговаря на своите задачи, независимо от конкретната политическа система, било то монархия или република. Създадена е по време на монархията. И продължава да ратува за укрепване на доверието на гражданите, за това, че ще има едно рационално управление на техните финансови средства.

Важно е да се подчертае, че Депозитната каса гарантира, осигурява защита на частни финансови средства. За да осигури подобна защита, да бъде гарант, Депозитната каса получава от нотариусите или пък от другите либерални професии с публични функции средствата, които са поверени от техните клиенти.

Министерството на правосъдието възприема Депозитната каса като банкер на публичните функции в сферата на публичните функции на правосъдието.

Средногодишно касата поема като депозити около 30 млрд. евро. Както подчерта преди малко нотариус Беке, всъщност депозираните средства в касата носят 1% лихва в рамките на определен период за самите нотариални кантори. Предвид тези правила ние можем като каса да постигаме значителни резултати при капитализирането на приетите средства и след това да поверим тези финансови резултати на френската държава. По този начин ние извличаме конкретни плодове, конкретна печалба от депозираните при нас средства, и то в интерес на държавата.

И сега конкретно – в какво се изразява и как се осигурява **сигурността** на депозираните при нас средства? Депозитната каса концентрира в едноединствено място всички средства на трети лица, които са поверени на нотариусите или пък на другите либерални професии. Това води до три основни предимства.

Първото предимство е избягването на рисковите инвестиции, които биха могли да последват зад тези средства, ако те не се извършваха изцяло и единствено от Депозитната каса.

Второто предимство е наличието, осигуряването на общи стандарти за управление на сметките. Благодарение на тези единни стандарти самата гилдия може да контролира наличността и състоянието на въпросните средства.

Третото основно предимство е, че бидейки единствен пазител на тези средства на трети лица, Депозитната каса, имайки самата тя регулярни отношения със съответните либерални професии, познава отлично правилата, валидни за съответните гилдии, за съответните професии. И фактът на единната централизация на тези средства позволява на Депозитната каса да работи приоритетно за гарантиране на сигурност в съответните направления и на прозрачност. Защото Депозитната каса естествено не е търговска банка. Тя работи единствено и само за осъществяване на целите, които са ѝ възложени от държавата като публични институции.

Трите основни принципа, които ни позволяват в сътрудничество с нотариусите да гарантираме принципа за сигурност, са:

Първият принцип бе споменат преди малко от г-н Беке, а именно задължителната отделна отчетност, отделно счетоводство на собствените средства на нотариалната кантора, от една страна, и от друга страна, поверените ѝ средства на трети лица. По този начин средствата на клиентите на нотариусите са защитени. Те стават недосегаеми за кредиторите. А от друга страна, това е възможност, това е предпоставка, че нотариусът няма да използва за собствени цели поверените му средства.

Вторият принцип е, че нотариусът няма възможност, няма право да задържа средства, ако това не е изрично полезно за неговия клиент. Съответно имаме механизъм, който ни позволява мониторинг върху срока, продължителността на задържане на клиентските средства от страна на нотариусите. Във Франция по средни статистически данни тази продължителност е от 25 дни.

И третият принцип е именно невъзможността, поради стриктния контрол от страна на касата, да се извършват рискови инвестиции с депозираните средства.

Сега можем да преминем към другата важна наша цел, а именно – **прозрачността**.

В това отношение, на първо място, ще спомена правилата, валидни за борбата срещу корупцията и прането на пари. Задължение на френските нотариуси е да сигнализират пред компетентните органи всеки случай, породил у тях най-малкото съмнение за пране на пари. От своя страна Депозитната каса също е задължена да сигнализира, да декларира всяко свое съмнение – съмнение дори за наличие на желание, на стремеж за изпиране на пари. Но всяка една от институциите – и Френския нотариат, и Депозитната каса – носи своята индивидуална, отделна отговорност в това отношение. Така никакво съгласуване или съглашателство не е възможно между тях.

Темата е изключително важна и за Депозитната каса, и за нейните клиенти – либералните професии и професиите с публични функции. И именно затова в сътрудничество с централните органи, с централните ръководства на съответните професии, т.е. на съответните съсловни организации, Депозитната каса провежда системни обучения. Обучения, за да се разяснят правилата, действащи в борбата срещу изпирането на пари, и също така основните видове, основните типове акции по изпиране.

Вторият елемент в осигуряваната от нас прозрачност е това да следим да няма конфликт на интереси между нотариус и негов клиент. Средногодишно във Франция нотариалните кантори приемат за съхранение около 5 млн. евро. Всяка една отделна кантора средно. Тези средства естествено задължително се депозират при нас в касата, която управлява поверените ѝ средства и в никакъв случай не отпуска кредити или заеми за лични, за персонални нужди на нотариусите. Ако нотариус иска да си купи нова къща или скъпа кола, трябва да вземе съответния кредит от банкова институция, не от Депозитната каса. По този начин осигуряваме клиентите на нотариусите, че нотариусите не извличат някаква полза от сътрудничеството с Депозитната каса.

Другият елемент на прозрачността е, че на всички нотариуси, независимо от мащабите на техния бизнес, на тяхната кантора, независимо от обслужвания район, се обезпечава едно и също ниво на качество.

И последният елемент на прозрачността са тарифите, т.е. цената за извършваните услуги от Депозитната каса. Тези такси и тарифи са сведени до минимум. И тарифата е единна, остава непроменена независимо от размера на депозираните средства.

След като изброих основните елементи, които ни позволяват да осигурим сигурност, да осигурим прозрачност на обслужваните от нас средства, искам да подчертая, че успоредно с това Депозитната каса следи изключително внимателно за своето рационално, ефективно функциониране. По този начин тя гарантира високо качество на обслужване и може да даде достоен принос за общото състояние на правната система.

Именно с тази цел ние инвестираме интензивно в развитието на новите технологии, естествено в сътрудничество с нашите клиенти. Например съвместно с Френския нотариат ние инвестираме много за развитието, усъвършенстването на информационната система, която позволява електронен обмен на данни с имотния регистър.

Освен това ние също допринасяхме с нашите инвестиции за развитието на електронната база данни за недвижимите имоти. Тази база данни се актуализира при всяка сделка, която е обслужена от нотариуса, което е една допълнителна възможност да се следи ефикасно развитието на пазара на недвижимия имот, съответните цени. И ние сме убедени, че всъщност даваме надежден принос за развитието на системата на континенталното право и разширяването на неговото приложение.

Именно затова Депозитната каса помага много на Френския нотариат за неговата международна

дейност. Именно по този канал на международното сътрудничество аз имам днес възможността и честта да ви обясня как действа нашата Депозитна каса.

ДИМИТЪР ТАНЕВ: Моля за въпроси към нашите гости.

СТАМЕН ТАСЕВ: Изпълнителен директор съм на Български форум на бизнес лидерите.

Тристранен въпрос.

Към гостите: склонни ли са да внедрят техния опит в България?

Към инициаторите на срещата – нотариусите: приемат ли срещата и предложенията, които са направени?

Г-н Великов, като председател на Комисията за борба с корупцията, с която имаме много допирни точки: би ли съдействал за законодателни промени, които да променят бизнес средата?

Като представител на прозрачния бизнес в страната смея да твърдя, че ако френските законодателни норми бъдат приети в България, по никакъв начин няма да затруднят прозрачния бизнес в България.

НАТАЛИЯ СТОЕВА: Като представител на един от органите на Нотариалната камара – председател на Контролния съвет, изключително благодаря на френските колеги относно тяхното изложение. Това е 200-годишен опит, който определено трябва да реципираме. Българската нотариална камара съществува само от десет години, през които всеки нотариус, включително и аз, минахме през изключителни изпитания.

Апелирам представителите на държавните органи, които са тук, да ни помогнат за реципиране на тези норми, защото, първо, гарантира се правната сигурност. Второ, гарантира се фискалната сигурност, която засяга не само държавата, при нас засяга и общините. И трето, икономическата сигурност.

Определено отговарям и на представителя на частния бизнес, че ние, българските нотариуси, сме за това – за по-голяма сигурност в сделките с нашите клиенти.

ДИМИТЪР ТАНЕВ: Ако мога да допълня колегата, виждате, че самата дискусия е прозрачна. Знаете колко често в България, когато се цитира чужд нормативен акт, се казва къде по света го има, докато ние приехме съвсем друг подход – да черпим от извора, поканихме гостите, за да може диалогът да бъде открит.

ПИЕР БЕКЕ: Смея да отговоря директно от френска страна на вашия първи въпрос, че ако българската страна желае, смея да ангажирам също и г-жа Жили от името на Депозитната каса, ние сме готови да ви сътрудничим, да обсъдим съвместно какъв механизъм би могъл да се въведе в България, да изберем механизъм, който да бъде възможно най-близък до френския. Не може да бъде идентичен, тъй като практиката е различна.

НАТАЛИ ЖИЛИ: От името на френската Депозитна каса бих искала да потвърдя нашето желание да участваме в един такъв проект за международно сътрудничество. Международното сътрудничество е обичайна практика за нас и с удоволствие ще участваме. Ще бъде чест за нас да помогнем за внедряването в България на една система за финансова сигурност, обезпечаване на средствата, поверени на нотариусите, или пък другите професии – средствата във връзка с имотните сделки.

ИЛОНКА РАЙЧИНОВА: Зам.-министър съм на правосъдието. Разделихме с министър Тачева срещите с представителите на Френския нотариат, в момента тя провежда такава в Париж.

Изключително се радвам, че съм тук и чувам това, което участниците казаха. Повярвайте ми, като че ли успяхте във вашите изложения с няколко думи да кажете може би всичко това, за което всички заедно сме си мечтали, че може би трябва да направим. Изложението ви беше брилянтно – поздравявам ви!

Разбира се, има много съпътстващи въпроси, които се пораждат веднага у мен. Много стриктно записвах това, което чух, ще го предам на министър Тачева и аз съм сигурна, че тази наша среща по този въпрос няма да е последна. Привърженик съм на тази идея. За щастие колегите от Нотариалната камара споделят тези виждания. Вече се формира според мен едно положително отношение към вашия изключително точен и многопластов опит.

Не е за подценяване фактът, че тук не си говорим само за защита на нотариусите и на техните интереси, а за защита на фискалните интереси и на държавата. И много важно, разбира се, и не на последно място – сигурността на гражданския оборот при тези сделки. Факт е, че ние в момента

страдаме от доста проблеми в тази сигурност. Мисля, че не е невъзможно да постигнем или поне да тръгнем по пътя, по който вие сте постигнали сигурността във всички направления.

Тъй като все пак говоря за Министерството на правосъдието, бих искала да полюбопитствам. Неведнъж вие споменахте, че тази каса обслужва тази сигурност не само за нотариусите, а за повече свободни професии. И когато се обсъжда тази идея в Министерството на правосъдието, разбира се съвместно с всички останали, ми се ще да ми подскажете кои други свободни професии касата спомага да се постигне прозрачност и сигурност. Аз се досещам, но искам да го чуя и от вас.

НАТАЛИ ЖИЛИ: Знаете ли, във Франция има специалисти, които се занимават с предприятията в ликвидация, т.е. тези, които са обявени в несъстоятелност. Тези специалисти всъщност държат големи суми пари – от порядъка на 7 млрд. евро, в Депозитната каса. Тези пари са всъщност в центъра на много голям конфликт на интереси, на противоположни интереси. Разбирате, че те задължително трябва да се следят много стриктно.

Друга такава свободна професия е професията на съдебните изпълнители. Съдебните изпълнители са представители на публичната власт, които имат специални функции. Те се занимават и със събиране на средства. Разбира се, парите, които държат, са по-незначителни, но са от порядъка на 700 млн. евро и всъщност те също ползват Депозитната каса, в смисъл че се следи управлението на тези средства, работата с тях.

Депозитната каса се ползва също така и от съда, от някои съдилища, които в определен период от време държат някакви средства, които не им принадлежат. Такъв е случаят например със запора върху определени средства, чиято бъдеща собственост не е установена. Това е преюдициално, това е преди да се проведе съдебното производство. Тези средства се влагат в Депозитната каса и са от порядъка на 200 млн. евро. Това са средства, които се запорират по най-различни поводи и причини. Може да бъде в рамките на борбата срещу наркотрафика и в други случаи. Всички тези средства, върху които е установен запор, се влагат в Депозитната каса.

Съществува във Франция един друг инструмент, който е специфичен и се нарича „консигнация“. Всъщност това са средства, които са предмет на спор дори между частни лица. Тези средства също се държат в Депозитната каса. По този механизъм на консигнацията в Депозитната каса постъпват средства от порядъка на 3 млрд. евро.

При адвокатите системата е различна. Те работят на кооперативния принцип. Те самите нямат такива сметки, в които се внасят парите на клиентите. Те не държат сметки на клиенти. Фактически те имат една отделна организация, чието съкращение е КАРПА. Това всъщност е една каса, в която се държат средствата на клиентите. Но самите те не работят с тях, не ги управляват. Системата е различна.

ЙОСИФ АВРАМОВ: Експерт съм в Комисията по икономическа политика в Народното събрание, но представлявам и една бизнес организация – Националната предприемаческа и занаятчийска камара.

Бих искал като финансист да ви попитам две неща.

Първият въпрос е каква е вашата препоръка относно участието на една бъдеща депозитна каса в България? Тя трябва изцяло да бъде собственост на българската държава или търговските банки биха моли на паритетен принцип да участват?

Преди три месеца представих едно мое изследване относно плащанията. Определено в България има проблем с Асоциацията на търговските банки. Предполагам, че в тази насока ще има известен проблем с тази асоциация.

И вторият въпрос е относно един бъдещ законопроект за създаване на депозитната каса, който предвид обстоятелството, че независимо че Министерството на правосъдието в лицето на зам.-министър Райчинова изрази готовност, също ще трябва да се вземе становището и на БНБ, и на Асоциацията на търговските банки, което също в голяма степен би го забавило.

НАТАЛИ ЖИЛИ: Много трудно могат да се дават съвети в това отношение. Мога да споделя с вас само това, че във Франция Депозитната каса има много добри взаимоотношения с търговските банки. Това е така, защото във Франция нашите търговски банки добре разбраха мотивацията, всъщност причините, поради които беше изградена и внедрена тази система. Именно затова те не я оспорват и не ѝ противостоят. Тази система беше призната на европейско равнище като пропорционална, съответстваща на поставената цел.

Според мен отговорът, който бих дала на този въпрос, се състои от две части. Ако искаме да създадем една много, много сигурна система при

един-единствен държател на средствата, разбира се, трябва депозитарът, т.е. държателят на средствата да бъде публичен. Ако пък искате да постъпите по друг начин, като възложите тези задачи на банките, които постепенно да въвеждат правила за по-голяма сигурност, тогава вие ще видите как ще постъпите. Аз не познавам достатъчно добре вашите банки и вашата банкова система, не знам дали всъщност те действат достатъчно строго, дали са в състояние постепенно да въведат такива правила, такива мерки за сигурност, при които да бъде спазена професионалната етика.

Затова наистина на мен ми е много трудно да ви дам някаква препоръка. За да ви посъветвам в това отношение, трябва да познавам много добре вашата национална банкова култура, което не е мой случай.

Ако искате действително да имате пълна гаранция, трябва да се обвържете с публична институция като нашата Депозитна каса. Защото всъщност, както г-н Беке ви каза, у нас отговорността на нотариусите е солидарна. Всички те заедно отговарят за постъпките на всеки един от тях и плащат, ако някой сгреши. Ако един нотариус реши да избере една неплатежоспособна банка, това ще се отрази на всички негови колеги. Никой, разбира се, не би искал това да се случи. И дори днес, когато световната банкова система преживява такива трусове, мога да ви кажа, че дори в този период нашите нотариуси са съвсем спокойни за тези 22 млрд. евро, които държат в Депозитната каса.

Мисля, че всички знаете това, което се случи със „Сосиете Женерал" във Франция – този трус, този провал. И той се случи въпреки това, че нашата банкова система е толкова сериозно контролирана, има такава сигурност и т.н. Независимо от това ние нямаме никакви проблеми, просто защото нашите средства са в Депозитната каса. Те не могат да бъдат в „Сосиете Женерал". Тази банка ще се оправи, не го отричам, но ние няма да претърпим нищо от това.

ПИЕР БЕКЕ: Искам да споделя с вас нещо от нашия опит.

Преди 20–25 години имаше нотариуси, които бяха работили над тази идея – всеки да може да влага парите на своя клиент в която банка си избере. Освен това е доходоносно, депозитите носят пари, носят лихви. И мотивът беше, че това би било много по-рентабилно. По това време имаше две институции или два органа, в които всъщност се внасяха парите, които се въртяха в нотариалните кантори. За селищата в селските райони, както и за малките градове до 30 хил. жители, парите се внасяха в „Креди Агрикол" – това е френска земеделска банка, за земеделски кредит. И нотариалните кантори в големите градове внасяха парите в Депозитната каса.

„Креди Агрикол" или френският земеделски кредит всъщност е една най-обикновена търговска банка. Тогава тази система беше атакувана от Асоциацията на френските банкери. Атаката беше проведена пред Европейската комисия, като банките казаха: „Каква е тая невероятна привилегия за „Креди Агрикол" да получава средствата на нотариусите? Това действително е голяма привилегия. И нашите колеги нотариусите трябваше тогава да решат – или да има пълна свобода, т.е. всеки нотариус да внася средствата в която банка си пожелае, или всички средства да се внасят действително в Депозитната каса. Това беше чудесно за нас, нотариусите, защото нямаше как да се даде тази пълна свобода, щеше да бъде много рисковано, много опасно. Така че именно тогава отговорът беше отрицателен на тези, които искаха да има такава свобода, и беше въведено задължението всички средства да се внасят в Депозитната каса.

НАТАЛИ ЖИЛИ: Това ми дава възможност да направя едно малко уточнение. Всъщност във Франция тази система никак не съществува отдавна. Тя е много млада. Независимо от това, че законът е от 1816 г. Както ви казах, все пак преди това беше различно.

За синдиците например, които се занимават с ликвидацията на предприятията, задължението да внасят своите средства в Депозитната каса съществува едва от 1998 г. За това всички нотариуси да внасят средствата от своите кантори в Депозитната каса, това задължение съществува от 2000 г. Едва през 2004 г. това задължение беше въведено и за съдебните изпълнители. Мисълта ми е, че това е един процес към защита на средствата, един процес за по-голяма сигурност и за предотвратяване на конфликти на интереси.

БОЙКО ВЕЛИКОВ: Уважаеми г-н Беке, уважаема г-жа Жили! Аз съм впечатлен от вашето изложение и от системата, която вие ни представихте. Една система, която действително гарантира и правна, и финансова, и икономическа сигурност. Няма да скрия от вас, че една от най-рисковите зони за корупция в България в момента е

именно търговията с недвижими имоти. Този въпрос има много аспекти в България. И бих казал няколко рискови зони, които акумулират корупция. Бих посочил някои от тях с оглед на една бъдеща работа, която е възможна, за да променим част от системата и да я направим много по-ефективна в България.

Ще започна с раздържавяването на недвижими имоти в България. Масова практика в страната са замените на земи, гори и друг вид недвижими собствености, каквито например са военните имоти. Изключително важен е въпросът за оценката на тези имоти. За съжаление действащата нормативна уредба позволява едно значимо различие в оценките. Бих казал, че това е първата рискова зона за корупция от страна на държавни служители. Държавни служители, които определят обектите за продажба или замяна, процедурите, с които това се извършва. На следващо място това са експертите, които оценяват, т.нар. независими оценители, които имат един значителен диапазон за оценка. Тук най-безобидна и може би най-чиста (не го казвам, защото тук има нотариуси), е тяхната роля. Ако продължим тази верига, ще стигнем и до придобиване на собственост на изключително ниски цени и продажба на тази собственост с пъти над тази, на която тя е придобита.

Следващата рискова зона е свързана със строителството. Изключително рискова за корупцията зона, защото може би през строителството се извършва в най-висока степен това пране на пари в страната – поради големия интерес към имоти в страната това насочване на средства, придобити една част от тях и по криминален начин, към изключително доходни сектори, каквото е строителството, това, че в строителството са възможни много високи печалби, отново благодарение на това, че себестойността на строителството е сравнително ниска, имайки предвид цената на труда и на онова, което се влага в строителството, и продажната цена. На мен ми е трудно да кажа, може би тук ще ми помогнат нотариусите, колко сделки са обективни от гледна точка на цената, на която се продава. Обикновено продажбите се извършват на данъчна оценка, която е значително по-ниска от пазарната оценка. Мисля, че целта е ясна и резултатите също са ясни. Обикновено в корупционната среда всички страни са доволни от резултата.

ДИМИТЪР ТАНЕВ: Не, нотариусите не са.

БОЙКО ВЕЛИКОВ: Очертах само част от проблемите, с които се сблъскваме като Комисия за борба с корупцията. За нас, разбира се, на първо място стои въпросът с нормативната уредба и възможностите за промяна. Въпреки изключителните трудности, които срещаме в това отношение – не бих могъл да скрия това.

Бих дал пример със Закона за ограничаване на плащанията в брой. Най-изненадващо получихме отрицателно становище от Асоциацията на търговските банки. Най-изненадващо, защото точно те би трябвало да ни подкрепят в този случай.

Разбира се, когато посочвам трудности в законодателството, имам предвид и това, че е необходима една много сериозна, от една страна, експертна работа по законите, и разбира се, достатъчно политическа воля по този тип закони. Затова моето предложение е да продължи работата с едно обсъждане, което да открие реалните възможности за промени в нормативната уредба в България, на база на този изключително богат френски опит. Ние като комисия сме готови да се включим в такова експертно обсъждане. Бих акцентирал на това, че действително ни е необходимо реалистично да погледнем в този момент на това, което може да се направи.

Ще завърша с това, че в определен тип законодателство, което има антикорупционен характер, са необходими малки стъпки, за да решим големи проблеми. И неголемият опит, който имам, ми е показал, че тогава, когато се опитваме да направим голямата крачка, обикновено тя е неуспешна. И затова няколко пъти поставях акцент върху реалното, което може да се направи, за да направим системата действително по-сигурна и по-гарантирана и за гражданите, и за държавата.

НАТАЛИЯ СТОЕВА: Благодаря на г-н Великов. Ще се опитам да отговоря на някои от повдигнатите въпроси.

Първият въпрос беше досежно ролята на нотариуса в тези неща. За да се повиши ролята на нотариуса относно икономическата и фискалната отговорност, трябва да се изградят единни критерии. А единните критерии се залагат в нормативните актове. Това е първото.

Ще си позволя само две минути отклонение. До 1998 г. бях съдия и когато стартира нотариалната реформа, станах нотариус. Бях изпаднала в първите години в изключителен шах, ако мога да се изразя така по-прозаично. Когато си съдия и си зад банката, т.е. и държавен служител, виждаш

нещата по един начин. Когато застанеш от другата страна на банката и работиш конкретно с клиенти, виждаш нещата по съвсем друг начин.

В един момент се оказва така, че държавата не се интересува или просто не знае, може би като много млада демократична държава без опит, не се интересува дали нотариусът събира правилно данъците, как ги събира, на какво основание. Абсолютно мога да ви го кажа. Това не е само при сделки за недвижими имоти. Това е и при сделките с МПС. И това продължава и до ден-днешен.

Второ, абсолютно съм съгласна с г-н Великов. Определено трябва да има някаква инициатива в това отношение в проява на законодателството в България, ако искаме да подобрим нашата фискална и икономическа отговорност. Защото г-н Великов каза, че всички страни са доволни, включая и нотариусът. За нотариуса ще кажа малко покъсно. Не е така. Това е доста илюзорно, защото една сделка, ако един имот в София струва 2000 хил. евро, много имоти има вече в София с такива цени, а се предлага на цена 100 хил. лв. данъчна цена, какво се получава? Продавачът оферира, разменят си на черно другата част от парите. Обаче при евентуална евикция или разваляне на сделката, абсолютно е възможно при този праг на правна сигурност в България, къде остава разликата? Хората обаче в България не разсъждават така. Те искат бързо да се извърши сделката, за 15 минути, ако може, не повече от 2–3 часа или до два дена, това е обикновената практика. Напоследък обаче забелязвам в моя скромен опит, че започнаха малко да се притесняват от тази бързина с оглед ситуацията в България, измамите, които се случват, корупцията, за която се говори непрекъснато и получаваме непрекъснато доклади в този смисъл от Европейската комисия, хората започнаха не само да получават информация, но и да мислят по нея.

Да ви кажа честно, нотариусът е най-малко заинтересуван да се продават имоти на данъчни оценки, т.е. на черни пари, просто защото не можеш в никакъв случай да си събереш таксата. Обикновено обаче, като кажеш на клиентите: „Не е хубаво за вас, за вашата правна сигурност, обявете си парите, това е реалната цена, при евентуална евикция ще можете да си върнете тези пари", те започват да се настройват срещу нотариуса и казват: „Разбира се, вие искате тези пари, защото това е вашият интерес". Разбира се, в частност това е и наш интерес, но определено това е последният наш интерес.

Много е важно държавата просто да застане зад нас. Цялата тази моя плеяда беше в този смисъл. Имаме нужда от правна сигурност. Но аз мисля, че това вече са подробности. И аз подкрепям идеята на г-н Великов това да продължи на по-експертно ниво за конкретни законодателни инициативи и т.н., за да можем да подобрим т.нар. търговия с недвижими имоти, защото това е в интерес първо на хората, на гражданското общество. Защото след живота и здравето за всеки човек след това му е имуществото – неговото лично имущество, имуществото на фирмата му и на семейството му.

БОЙКО ВЕЛИКОВ: Може би вероятно не сте ме разбрали. Аз не включих нотариусите към доволните. Моето желание като председател на комисията е ние да получим в комисията достатъчно обосновани, аргументирани, съобразени с реалностите законопроекти, под които ние като народни представители действително бихме могли да се подпишем. Казвам го на база на опита, който имаме. Защото ние не сме специализирана комисия от гледна точка на законодателство, което може да бъде антикорупционно в различни сфери. Ние в момента работим поне по десет различни по своя характер законопроекти и е напълно естествено с това да бъдат ангажирани достатъчно високо ниво специалисти, след един преглед на европейското законодателство, за да можем да предлагаме действащи, а не мъртво родени закони.

Затова моят апел е към общността – към Нотариалната камара, към всички, които са свързани с тази дейност, за да съдействат, да помогнат. Надявам се да се намери и политическа воля за такова законодателство.

КРАСИМИР АНАДОЛИЕВ: Ще си позволя за малко да взема думата, без да ви отегчавам. Исках да кажа две-три думи. Зам.-председател съм на Нотариалната камара.

Искам да споделя, че неслучайно изкристализира тази идея, неслучайно се черпи според мен опит от Франция. В последните години с г-н Беке съм член на една комисия по европейските въпроси, доста контактуваме с него и искам ви споделя, че миналата година на една от срещите имаше официално представяне на тази система на Депозитната каса пред всички европейски страни, представени от съответните нотариати, с оглед тяхното огромно желание за сигурност в гражданския оборот, за сигурност на фиска, за сигурност

на клиентите, за сигурност в правната система. Говоря за развитите страни. Не сме само ние тези, които по някакъв начин сме видели тази сигурност в тази система.

И това, за което говори колежката, бих допълнил, че това, което се случва на практика като ежедневие пред нас да се явят купувач и продавач и да сключат една сделка на изключително ниска цена, след което да отидат и да си разменят пари, ако щете и по банков път, реални суми, при тази система това според мен е невъзможно да се случи, защото всичко е строго регламентирано.

КОНСТАНТИН ГЛАВАНАКОВ: Като представител на част от българските работодатели, членове на Българската търговско-промишлена палата, бих искал да изкажа благодарността към г-н Беке и г-жа Жили. Това, с което ни запознаха, изключително ме впечатли.

Ние се присъединяваме към всички тези предложения, които бяха направени тук, и смятам, че не трябва да губим повече време, а да поемем една инициатива на експертно ниво и да подготвим съответни предложения за допълнение, изменение, адаптация на нашите правни норми, откъдето ще започне тази сигурност, за която всички ние говорим – правна, фискална, икономическа, лична и пр.

Вярно, че нашето гражданско законодателство навремето е стъпило на Френския граждански кодекс, по-известен като Наполеонов кодекс. И оттогава досега имаше редица български наполеончета, които променяха малко или много нашето законодателство и от този Наполеонов кодекс не е останало много. Но никога не е късно не просто да копираме, а да се приспособяваме към новите условия. Още повече като членове на Европейския съюз. И тук като образец пак бих казал, че би могло да послужи вашето законодателство, без да е идентично.

Затова пък ще разчитаме от ваша страна за едно съдействие, също практическо, когато е необходимо да ни подавате тези информации, материали и пр., за да подготвим едни такива документи.

В палатата членува Асоциацията на т.нар. фирми за недвижим имоти, които осъществяват голяма част от сделките, за които говори нашият председател г-н Великов. Без промяна на съответните норми ние иначе нищо не бихме могли да направим, освен някакви пожелания. Мисля, че всички около тази кръгла маса се обединяваме около едни и същи идеи.

МИЛЕНА МИЛАНОВА: От Агенцията за финансово разузнаване.

Бих искала да отбележа, че от гледна точка на законодателството в областта на мерките срещу изпирането на пари така представеният ни френски опит за гарантиране на сделките с недвижими имоти е много интересен и много полезен. Считам, че въвеждането му в България би било една крачка напред в тази насока. И във връзка с това бих искала да задам няколко въпроса, най-вече съществува ли нормативно ограничение във Франция за това да се правят разплащания в брой между купувач и продавач по сделките с недвижими имоти.

ПИЕР БЕКЕ: Нормативната уредба във Франция е много строга. Плащанията в брой не могат да надвишават 1000 евро. А за гражданите, извън търговците, тази сума е 3000 евро. В своята каса нотариусът не може да държи повече от 1000 евро брой.

НАТАЛИ ЖИЛИ: В нашата Депозитна каса много строго следим за всички постъпления в брой. Всъщност единственият случай, в който ние получаваме и приемаме пари в брой, е когато става дума за чуждестранни граждани. Работата с чуждестранни лица се контролира по един специфичен начин, много, много строго, но в повечето случаи има забележка за съмнение в пране на пари.

ДИМИТЪР ТАНЕВ: Ако всички се обединяваме около факта, че идеята за депозитна каса не е просто една хубава мисъл, пусната на свобода, а се нуждае от конкретно правнотехническо решение, то Нотариалната камара поема тази тегоба да подготви нейно виждане. Разчитаме да организираме такава работната група с Министерството на правосъдието и да видим в кои закони се нуждае промяна, допълнение и т.н.

Първа двустранна среща между представители на Нотариалната камара на Република България и Федералната нотариална камара на Германия

Представителят на НК Светлин Микушински с президента на Нотариалната камара на област Кобленц съдебен съветник Рихард Бок и д-р Хелмут Феслер – почетен президент на U.I.N.L.

По покана на Федералната нотариална камара на ФР Германия, на 5 февруари 2008 г. в сградата на камарата в гр. Берлин, ул. „Моренштрасе“ 34 се състоя първата двустранна среща между представители на Българската нотариална камара и Федералната нотариална камара на Германия (Bundesnotarkammer – BNotK). Срещата беше инициирана от президента на BNotK д-р Тилман Гьоте и в изпълнение на предварително водените разговори между председателя на Съвета на нотариусите г-н Димитър Танев с президента на Нотариалната камара на област Кобленц – съдебен съветник Рихард Бок, при посещението през 2007 г. на смесена българска делегация в провинция Кобленц по повод организацията и дейността на немския поземлен регистър.

Целта на сегашната ни среща в Берлин беше да се разкрият перспективите, да се очертаят конкретните стъпки и организационни действия, които да поставят основите и подготвят подписването на двустранен българо-немски договор за нотариално сътрудничество и взаимопомощ между Българската нотариална камара и Федералната нотариална камара на Германия.

Преди началото на срещата административният директор на BNotK разведе групата из помещенията на камарата, запознавайки ги с тяхното предназначение. BNotK се помещава на VII и VIII етаж в представителна сграда в центъра на Берлин, недалеч от историческата Бранденбургска врата – символ на разединението и обединението на Европа. Сградата е собственост на Пенсионния и здравен осигурителен фонд на немската адвокатура, като в останалата част от сградата се помещават органите на двата фонда и множество адвокатски кантори и офиси (нещо подобно на Търговския дом в София с разлика във визията и поддръжката на сградата). В офиса на камарата се намират кабинетите на главния изпълнителен директор, който по професия не е нотариус; на неговите двама заместници, единият от които е със статут на кандидат-нотариус (Notarassessor); две заседателни зали, в едната от които се проведе срещата; помещение на щатния компютърен специалист; отделни стаи за технически сътрудници, отговорника за международните прояви (протокол); компютърна зала за обслужване регистъра на специалните пълномощни и библиотеката. Последната се оказа много богата с идеално съхранени стари нормативни източници, датиращи от средата на XVIII в. В Германия първостепенно значение се отдава не на пълномощните за разпореждане с вещни права, а на т.нар. специални пълномощни. Чрез тях се гарантира бъдещето на упълномощителя при една евентуална последваща загуба на дееспособност и невъзможност да се вземат лично решения в резултат на заболяване, усложнения след медицинска интервенция или старческа деменция. Със специалното

пълномощно упълномощителят, в момент когато все още се намира в нормално физическо и психическо здраве, овластява избрано от него лице, впоследствие при евентуална негова невъзможност да се грижи за своите дела, здравето и лечението, тези действия и решения, включително съгласие за рискови операции, избор на лечение, да извършва и взема упълномощеният. Това е първата особеност на нотариалната практика в Германия, по която се различаваме, едно от обясненията, за която е може би фактът, че относителният брой на собствениците, съотнесен спрямо цялото население, не е толкова голям, както в България, което пък от своя страна диктува не дотам широкия обществен интерес към пълномощните за разпореждане с имоти, регистър за които към момента няма, а и както разбрахме впоследствие, на този етап такъв не се предвижда да се прави. Независимо от естеството на включените в този регистър пълномощни, полезно за нас би било да установим в детайли как е организиран, създаден и обслужван, как функционира и какви са неговите професионални и икономически параметри – опит, който бихме могли да прехвърлим в изграждането на българския регистър за пълномощните за разпореждане с имоти – начинание, което камарата стартира в края на 2007 г.

От германска страна BNotK беше представена от президента д-р Тилман Гьоте, от президента на Нотариалната камара на област Кобленц – съдебен съветник Рихард Бок, от д-р Хелмут Феслер – почетен президент на U.I.N.L., и д-р Мариус Кохлер – кандидат-нотариус (Notarassessor).

Представители от българска страна на срещата бяха нотариус Светлин Микушински – София, член на Съвета на нотариусите и нотариус Карамфилка Клявкова – Пловдив, участник в програмата за обмен на опит с немската нотариална практика, организирана от BNotK през 2006 г.

В началото на срещата представихме становището на нашата камара, че установяването на тесни, двустранни отношения между двете камари е необходимо, належащото и полезно. Належащото е, защото общият европейски дом, в който живеем и упражняваме нашите професии, изисква от нас взаимно познаване на двете правни системи и в частност функциите, статута и компетентността на нотариуса. Необходимо е, защото без това взаимно познание нормалните професионални връзки биха били затруднени; и е полезно, защото в обединена Европа без граници, при свободното движение на стоки, услуги и капитали и все по-често установяващите се граждани в други държави – било то като с „втори“ дом или за постоянно, нотариусът се явява като един от необходимите и важни съветници, от които гражданинът би следвало да се консултира за условията и нормативите, касаещи тъй важните за всеки сфери и тясно свързани с нашите нотариални компетенции – на вещното, семейното, наследственото и търговското право. Това наше разбиране беше изцяло споделено от немските колеги, които декларираха, че са убедени в необходимостта и ползата от задълбочаване на нашите двустранни връзки.

Интересът на представителите на BNotK към статута, функциите и компетентността на българския нотариус се оказа голям и неподправен, което наложи в една сбита форма, колкото позволяваше времето, да ги запознаем с историята на българския Нотариат от Освобождението на България до днес, с най-голямата негова реформа, изразяваща се в преминаването му от държавен в свободен и частен, с предстоящия 10-годишен юбилей, който ще честваме на 24.10.2008 г., с изискванията за упражняване на професията нотариус, с устройствения ЗННД, принципите на които се основава нотариалната дейност, видовете нотариални удостоверявания, тяхната уредба в ГПК, провеждането на конкурси, начина на определяне на нотариалните такси и ред други въпроси, които живо интересуваха немските колеги. В контекста на атаките към този момент от страна на Европейската комисия относно заложеното в ЗННД изискване за българско гражданство, третирано от Европейската комисия като нарушение на общностното право и по-конкретно на чл. 43 от ДЕО, подчертахме главната отлика на нотариалната дейност в сравнение с дейността на свободните професии, т.е. макар и частно лице нотариусът упражнява част от публичната, държавната власт, изразяваща се в официалните удостоверявания, и в този смисъл дейността на нотариуса е част от държавния суверенитет. В отговор на интереса от немска страна представихме предварително подготвеното на немски език от нотариус Клявкова писмено изложение на същността и спецификите на българския Нотариат.

От своя страна немските представители също накратко ни запознаха с основните начала, структурата, статута и компетентностите на немския Нотариат, които крият някои особености, основите на които са исторически предопределени.

Към момента във ФРГ работят около 8500 нотариуси при население на федерацията около 82 млн. От тях около 2000 са само нотариуси, а

6500 са адвокат-нотариусите. В няколко провинции има и ограничен брой държавни нотариуси, които обаче са на доизживяване, тъй като нови такива не се назначават. Най-сериозната тежест на нотариалната работа обаче се пада само на нотариусите, въпреки че те са около три пъти по-малко от адвокат-нотариусите, 60% от нотариалната работа се извършва само от нотариусите, независимо че разлика в нотариалните компетентности на двата вида нотариуси няма. Адвокат-нотариусът може да върши всичко, което може и само нотариусът, без никакви изключения.

Според разказа на домакините исторически фигурата на адвокат-нотариуса е възникнала още в Средните векове. Тогава адвокатите не се ползвали с добро име, непрекъснато влизали в различни нечисти гешефти и мамели гражданите. Затова един от владетелите издал декрет всички адвокати да ходят само с островърхи шапки с цел да бъдат забелязвани отдалеч и разпознавани от гражданите, за да се пазят от тях. За да им се осигури някакво законно занимание, което да им гарантира поминъка и спрат гешефтите, пак в Средните векове им били възложени и нотариални функции. През 1815 г. към Прусия е била придадена френската дотогава област Райнланд, където удостоверяванията се извършвали само от нотариуси. Тогава владетелят Вилхлем II сравнил двете форми и след като установил предимствата на чистата нотариална професия, ограничил дейността на адвокат-нотариусите само в областите, където те вече били възникнали. Затова и сега адвокат-нотариусите съществуват само в тези провинции, в които са възникнали преди XIX в. Ограничени нотариални функции имат т.нар. Notarassessor или в смислов превод на български кандидат-нотариус. Едно от изискванията за получаване на нотариална компетентност е минимум 3 години работа при нотариус или при адвокат – нотариус в качеството на кандидат-нотариус, като преди това кандидатът следва да е покрил другите предварителни изисквания: 1) Да е завършил право; 2) Да е стажувал като съдебен кандидат 2 години; 3) Да е издържал изпит за съдия или адвокат; 4) Да има стаж като кандидат-нотариус минимум три години. Оттук кандидат-нотариусите се подреждат в списък на чакащите, като могат да станат титуляр-нотариуси само след като се освободи място за такива, без да се явяват на следващ изпит. Критерият при подбора вече е продължителността на дейността като кандидат-нотариус или поредността в списъка на чакащите. Например в Кобленц при 105 действащи нотариуси има 20 кандидат-нотариуси със стаж повече от 3 години.

Германия има 21 провинциални нотариални камари, които съвпадат с районите на апелативните съдилища. Изключение прави област Бавария, в която има три апелативни съдилища, но само една нотариална камара. Всички регионални камари са обединени във Федералната нотариална камара, чиито органи са: Съвет на камарата, президент и Управителен съвет. В съвета членуват по право президентите на провинциалните нотариални камари, или това са 21 члена. Президент на Федералната нотариална камара може да бъде само нотариус – изискване, което произтича от Федералната наредба за нотариусите. В Управителния съвет влизат 6 члена – по трима от двата вида нотариуси.

Дисциплинарната отговорност се осъществява от Апелативния съд. На всеки 4 години се прави щателна проверка на всяка кантора от Министерството на правосъдието, в която се проверява освен работата и точното съблюдаване на нотариалната тарифа. Такава има и всяка нотариална дейност е с точно определяна такса. При констатирани нарушения Апелативният съд може да наложи едно от трите наказания: 1) глоба – до 50 хил. евро; 2) преместване в друг район и 3) окончателно лишаване от права. За последните 30 години има два случая на отнемане на права на нотариус. BNotK в този й вид, като структура, организация и функции, съществува от около 60 години.

Различен от нашия е механизмът по установяване на наследниците, приемане и обявяване на завещанията. След като нотариусът обяви едно завещание, той уведомява за това Гражданската служба (община) по месторождение на завещателя. Специален съд – Съд по завещания, издава удостоверенията за наследници, като се ръководи от т.нар. Семейна книга. Тя представлява сбор от всички документи за гражданско състояние, които всеки гражданин грижливо съхранява. Наследниците представят пред Съда по завещанията Семейната книга, на база на която той издава удостоверението за наследници. Евентуалната липса на някой документ се замества от декларация под страх от наказателна отговорност на заинтересувания. Злоупотреби с това право практически няма, причините за което са две: 1) Убедеността на гражданите да спазват стриктно всеки закон и разбирането, че това е абсолютно и неподлежащо на коментар задължение на всеки; 2) Изключително тежките санкции при евентуал-

но невярно деклариране. Отделно от това правата на трети добросъвестни лица, придобили права от наследници с некоректно удостоверение, са гарантирани – дори и впоследствие да се установи, че това не са всички наследници, поради това че някой е пропуснат, не се засягат правата на приобретателя, той продължава да се счита за пълноправен собственик, независимо порока на удостоверението за наследници.

Оказа се, че информацията от тяхната Гражданска служба (аналог на нашия ЕСГРАН) относно актовете за гражданско състояние не се прехвърля и не се поддържа на магнитен или електронен носител, а само на хартия, което означава, че отдалечен електронен достъп до информацията за гражданското състояние на лицата в Германия няма. В това отношение традиционализмът на Германия е много силен, най-важните документи се създават, обработват и съхраняват само на хартиен носител. Това важи и за вписването. В тяхната система не е познато вписването на сделки чрез електронен подпис.

Компетентностите на нотариуса могат да се подредят в следните области:

- В сферата на вещните права – всички сделки с имоти и вещни права, включително ипотеки се изповядват и вписват от нотариуса;
- В семейните отношения – подготвят и удостоверяват всички брачни договори, включително тяхното изменение или прекратяване, както и споразуменията за развод.
- В сферата на наследството право – изповядват нотариални завещания и договори за определяне на наследник, като вторите се съхраняват от нотариуса. Саморъчните завещания обикновено се съхраняват в дома и в редки случай в районните съдилища, но не и при нотариуса.
- В сферата на търговското право – на нотариална заверка подлежат учредителните договори на ООД и АД, прехвърлянето на дялове, като нотариусът задължително съставя и заверява протоколите от заседанията на всички годишни Общи събрания на АД.

Няколко бяха основните теми, по които сравнихме позициите си:

- Първата тема бяха започналите процедури от Европейската комисия срещу няколко държави от Европейския съюз относно изискването за гражданство при упражняването на професията „нотариус“, което Европейската комисия разглежда като пречка в прокламираната в чл. 43 ДЕО „свобода на установяване“. Запознахме колегите, че нашето становище съвпада изцяло с това на Министерството на правосъдието и на българската държава, което възприемаме като положителен факт, отразяващ отношението на властите в страната към нотариалната институция, така и като доза оптимизъм при решаването на проблема, най-вероятно пред СЕО. Тук разкрихме опасенията си не от това, че евентуално юристи от други европейски държави биха могли да упражняват нотариалната професия в България, а от скрития сигнал, който ние долавяме в тази процедура за нарушение, и по-точно, че това може да бъде разглеждано като начало на една помасирана атака към професията и принципите, на които тя се основава от страна на Европейската комисия, с по-далечна цел дерегулацията и свързаното с нея освобождаване на професията, и като резултат премахването на нейните отлики от свободните професии, което на практика ще означава нейното обезличаване.

По този проблем установихме пълно съответствие на позициите на двата нотариата. Немските нотариуси разбират сериозността на тези атаки и отдават голямо значение на изхода на вече заведеното срещу Германия и още 7 държави дело СЕО. В същия момент те приемат тази атака като една от поредните, които и преди това са били отправяни срещу професията под една или друга форма и с които, както те се изразиха, са вече свикнали. Те предполагат, че въпреки българското официално становище до главния комисар на ЕК процедурата по нарушение ще бъде продължена и към страните ответници по делото ще бъдат допълнително привлечени България и Румъния. Успешният изход на това дело е една от целите, по които двата нотариата трябва да работят съвместно и обединят усилията си. Оказа се, че дори и държавите, които са премахнали ограничението за гражданство, също са ответници, но по друго дело пред СЕО, пак заведено от Европейската комисия заради различния обем компетентности, които са предоставени на нотариусите с чуждо гражданство. Така например в Испания нотариусите с чуждо гражданство не могат да изповядват сделки с имоти – сфера, която остава запазена за нотариусите с испанско гражданство.

От наша страна предоставихме на немските колеги в превод на немски език официалната позиция на България по повод запитването за нарушение от ЕК № 2007/ 2222, подписано на 27.12.2007 г. от посланик Бойко Коцев – постоянен представител на Република България в Европейския съюз, и адресирано до генералния секретар на Европейската комисия г-жа Катрин Дей.

■ Втората дискутирана тема беше негативният за професията нотариус в Европейските страни с континентална правна система доклад на ZERP. И двете страни бяхме категорични в некомпетентността, тенденциозността и ниското професионално качество на това изследване. Малкият брой страни, ограничените изследвани случаи, липсата на комплексен и научен подход в изследването са главните причини за неговото лошо качество. Според немската страна става дума за поръчково изследване, с предварително поставена цел да се дискредитира участието на нотариуса от латински тип в сделките с имоти и ипотеки, което пък би дало основание на направление „Конкуренция" към ЕК да докаже погрешната си теза, че нотариусът едва ли не е ненужно звено в тази система и че по-добре от гледна точка интересите на потребителите функционират системите в Швеция и Великобритания, в които участието на нотариуса е сведено до минимум, като например в Швеция, в която посредниците по имотни сделки са си извоювали правото да вписват сделките и практически без такъв посредник не може, дори и същият да не е участвал в самата продажба.

■ По третата тема – регистъра за завещания – се установи, че се намираме в едно и също положение. Към момента, както при нас, така и в Германия, няма изработен Централен регистър на завещанията и започва работа за създаването на такъв. В перспектива, това което е една от предстоящите задачи пред нас е и цел на немския нотариат, а именно след изграждането на такива национални регистри да се включим към ENRW – Европейската мрежа на регистрите на завещанията, която както е известно, към момента функционира между Франция и Белгия. Стигнахме до извода, че еднаквото положение, в което се намираме в процеса на създаване на национален регистър на завещанията и бъдещото ни присъединяване към ENRW са следващото поле на съвместно сътрудничество и обмяна на опит.

В оперативен план се набелязаха конкретните стъпки за подписването на двустранен договор за сътрудничество и взаимопомощ между двете камари:

■ предварително да предложим на тяхното внимание проектодоговор, база за който би могъл да ни послужи този с Френската нотариална камара;

■ след предварително уточняване на съдържанието на същия да насрочим следваща двустранна среща, може би вече в София, на която така съгласуваният договор да бъде подписан, което да направим преди летните ваканции.

Като проява на вече установените двустранни отношения и една от сферите на това сътрудничество – опознаването на правните системи на двете страни и в частност компетентностите на нотариуса, немските представители посрещнаха с интерес отправеното в официалното писмо на председателя г-н Танев предложение за участие на немски лектор в насрочения за периода 5–7 април 2008 г. на Боровец семинар с участието и на руски нотариуси по посочените теми – наследяване, наследствено правоприемство, вписване на наследяването. Домакините погледнаха сериозно на това предложение от наша страна за първа съвместна изява в духа на бъдещото ни сътрудничество и обещаха участие.

Заключение: Тази първа тематична среща беше своевременна и очаквана и за двете страни. Констатира се, че желанието за установяване на тесни двустранни връзки е споделено, маркираха се общите черти и разликите между двата нотариата, което пък наложи извода, че общото, което ни свързва, е много повече от това, по което се различават нашите нотариални практики– факт, който пък от своя страна е надеждна основа на двустранния договор за сътрудничество и взаимопомощ между Българската нотариална камара и Федералната нотариална камара на Германия.

Представител на НК: Св. Микушински

На 11 март 2008 г. по инициатива на Съвета на нотариусите се състоя работна среща в Главна прокуратура на Република България между представители на Нотариалната камара и заместник главния прокурор Валери Първанов. На срещата продължила час и половина присъстваха председателят на Съвета на нотариусите Димитър Танев, заместник-председателят Красимир Анадолиев и членовете на съвета Илия Иванов и Красимир Катранджиев.
Предмет на обсъждане бяха някои практически проблеми във връзка с прилагането на чл. 28, ал.3 и ал.4 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност, както и необходимостта от създаване на комплексни мерки (включително и законодателни промени) за защита на правото на собственост.

Нотариалната камара подари микробус на децата от дома в с. Крушари

Пътнически микробус „Форд Транзит“ – 8-местен, със специална секция, която позволява превоз на инвалидни колички, получиха децата от Дома за деца и младежи с умствена изостаналост в с. Крушари.

Дарението е от Нотариалната камара на Република България, като микробусът е закупен със събраните от нотариусите от страната средства на Коледния благотворителен бал на камарата.

Ключовете бяха връчени на директора на дома Димитър Костадинов от нотариус Юлиян Димитров в присъствието на кмета на община Крушари Добри Стефанов.

На 26 януари 2008 г. се състоя редовното Общо събрание на Нотариалната камара на Република България

Общото събрание на Нотариалната камара взе следните решения:

– Размерът на застрахователната сума по чл. 30 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност остава непроменен – 10 000 евро за едно застрахователно събитие.

– Встъпителната вноска за 2008 г. да е 10 хиляди лева.

– Годишната вноска на нотариусите към Нотариалната камара е в размер на 600 лв., платима както следва:

- за първо тримесечие – до 15 април 2008 г. – 150 лева;
- за второ тримесечие – до 15 юли 2008 г. – 150 лева;
- за трето тримесечие – до 15 октомври 2008 г. – 150 лева;
- за четвърто тримесечие – до 30 ноември 2008 г. – 150 лева.

– Размерът на допълнителната вноска се запазва 30 лева, като тази вноска е платима до 15 юли 2008 г.

– Общото събрание на Нотариалната камара приема бюджета на Нотариалната камара за 2008 г.

Уважаеми колеги,
В случай че имате заведени дела или проблеми относно регистрацията по ЗДДС, моля да имате предвид следните документи във връзка с приложението на чл. 3, ал. 2 ЗДДС, които са на разположение в Нотариалната камара и ще бъдат предоставяни на всеки заинтересован при поискване:

1. Искане на Нотариалната камара от 31.07.2006 г. до президента на Република България относно гласувания от Народното събрание ЗДДС.
2. Сигнал от Съвета на Нотариалната камара от 25.10.2006 г. до омбудсмана на Република България.
3. Допълнение към сигнал до омбудсмана на Република България от 14.11.2006 г.
4. Искане от омбудсмана до Конституционния съд за обявяване на част от разпоредбата на чл. 3, ал. 2 от ЗДДС за противоконституционна – 9.01.2007 г.
5. Становище на Нотариалната камара по конституционно дело № 1/ 2007 г. от 20.02.2007 г.
6. Задължителни указания от Национална агенция за приходите от 8.05.2007 г.
7. Становище на Съвета на Нотариалната камара от 12.05.2007 г. относно Указанията на НАП по уеднаквяване на практиката по прилагането на чл. 3 от ЗДДС от 8.05.2007 г.
8. Становище на проф. д-р Николай Натов от 11.05.2007 г.
9. Молба от Нотариалната камара за присъединяване към оспорването на Указанията на изпълнителния директор на НАП от 10.07.2007 г.
10. Решение на Административния съд от 20.07.2007 г., с което същият отменя Указанията на НАП.
11. Определение № 8573 от 20.09.2007 г. на Върховния административен съд, с което същият оставя в сила определение на Административен съд София, с което е спряно изпълнението на Указанията на НАП.
12. Молба от Нотариалната камара до Върховния административен съд за присъединяване към молбата за постановяване на тълкувателно решение за тълкуване на Решение 243/ 9.01.2008 г. по адм. д. № 9077/ 07 на ВАС, депозирана от Висшия адвокатски съвет.
13. Решение № 243/ 9.01.2008 г. на ВАС, с което същият обезсилва решение от 20.07.2007 г. по адм. д. № 1805/ 07 г. на Административен съд София.
14. Тълкувателно решение 1456/ 8.02.2008 г. на ВАС по адм. д. № 9077/ 2007 г.
15. Становище на Нотариалната камара по конституционно дело № 10/ 2007 г., образувано по искане на 53 народни представители от XL Народно събрание.
16. Решение от 28.02.2008 г. по конституционно дело № 10/ 2007 г.
17. Искане от председателя на Върховния административен съд до Общото събрание на съдиите от ВАС за издаване на тълкувателно решение по прилагането на чл. 3, ал. 2 ЗДДС.
18. Писмено становище по тълкувателно дело № 2/ 2008 г. образувано по предложение на председателя на ВАС.

През 2007–2008 г. като консултанти бяха ползвани Димитър Гочев, адв. Тодор Табаков, проф. Николай Натов, адв. Емил Емануилов, доц. Сашо Пенов.

МОЯТ НОТАРИУС – МОЯТ ДОВЕРЕН СЪВЕТНИК

ОТКРИТИ НОТАРИАЛНИ ДНИ

На 12 април 2008 г., събота, от 10 до 14 часа, водени от желанието си да заявят своята съпричастност към семейните и несемейните двойки, към децата, вуците, уязвимите лица и лицата в неравностойно положение, българските нотариуси откликнаха на инициативата на Нотариалната камара на Република България „Моят нотариус – моят доверен съветник“ и предоставиха своята компетентна и безвъзмездна помощ в услуга на гражданите и обществото, съобразена с нуждите на всеки желаещ. Идеята за тези дни възникна миналата година, когато група български нотариуси посетиха Конгресния център в парижкия квартал Майо, където всяка година Френският нотариат организира „Нотариални срещи в Майо“. Тази инициатива е първа по рода си в България и е в чест на 10-годишнината от създаването на свободния Нотариат в България.

Темата на консултациите бе „Семейно и наследствено право: имуществени отношения между съпрузите и деца, представителство на децата, наследство по закон и по завещание, саморъчно и нотариално завещание, дарение, прехвърляне срещу издръжка и гледане“.

Над 1500 души в цялата страна получиха безплатни консултации по време на организирания

от Нотариалната камара Ден на отворените врати в осем града в страната. 135 нотариуси от София, Пловдив, Бургас, Варна, Велико Търново, Русе, Плевен, Ловеч и Габрово се включиха в инициативата на Нотариалната камара, приемаха и съветваха гражданите безплатно. Само в столицата над 600 граждани се бяха струпали пред зала 8 на НДК и получиха консултации по проблеми на семейното и наследственото право.

Благодарим на всички организатори и участници в Открити нотариални дни, които със своя труд допринесоха да утвърждаване имиджа на нотариалната професия.

Първите Открити нотариални дни бяха отразени от множество вестници и електронни медии. Председателят на Съвета на нотариусите Д. Танев взе участие в сутрешния блок на БНТ, изцяло бе заснета и излъчена пресконференцията в БТА по ВВТ, както и интервюто на Кр. Катранджиев и Кр. Анадолиев по същата телевизия, за БТВ, Евроком и М САТ. Интервю даде и председателят на Софийската нотариална колегия В. Манчев във в. „Труд“. БНТ и Дарик радио излязоха със специални материали. Публикации имаше в агенция „Фокус“, БТА, БГнес, Имот.БГ, вестниците „Труд“, „Стандарт“, „Дума“, „Банкеръ“, сп. „Правен свят“, както и в специализираните издания на Резон медиа груп и др. Медийната кампания включи всички видове медии, включително електронни – радио и ТВ, печатни – вестници и списания, и информационни агенции – БТА, БГнес, „Фокус“, с над 35 публикации както на национално, така и на регионално ниво.

Семинар с нотариуси от България и Русия

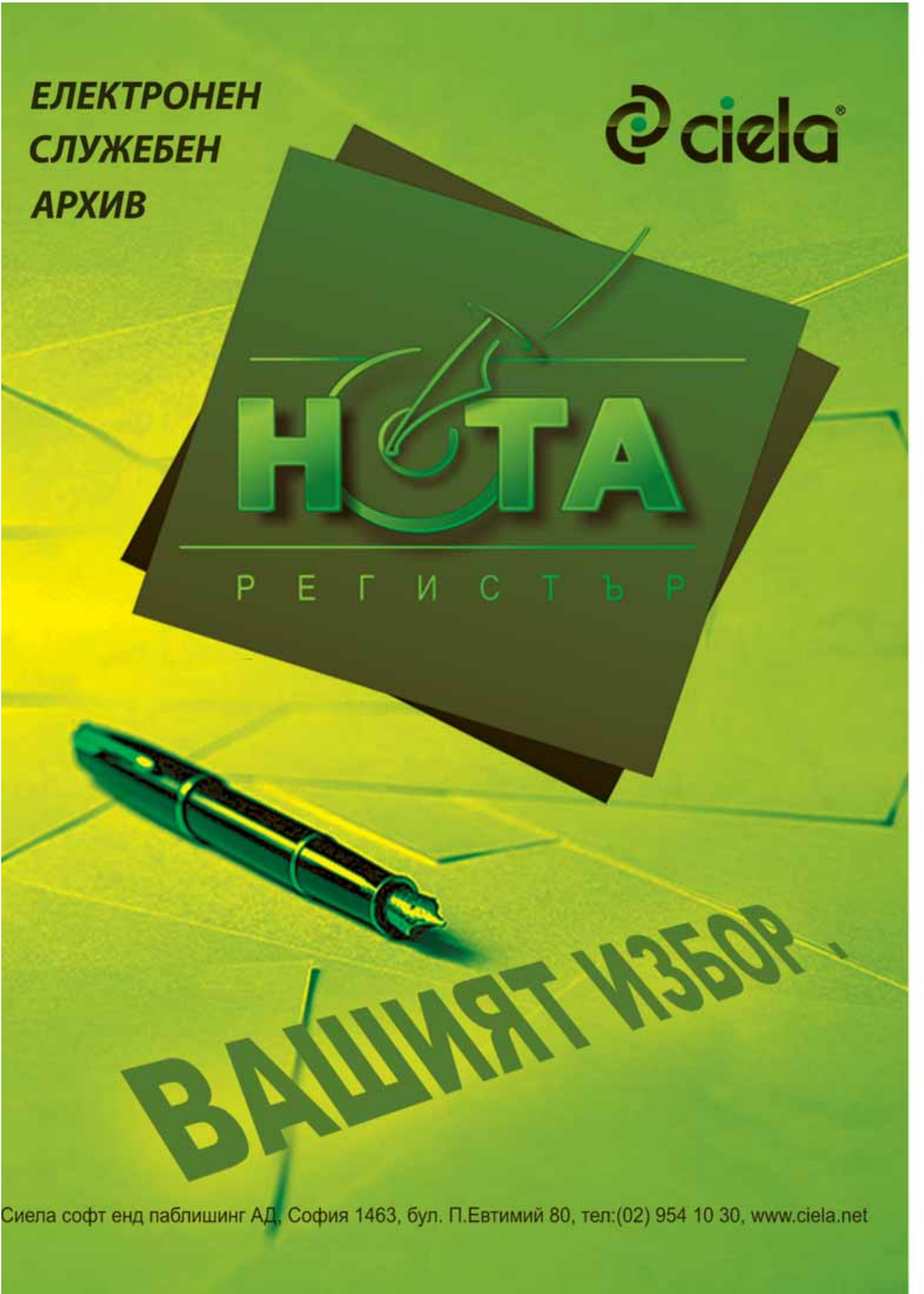
На 5 и 6 април 2008 г. в хотел „Рила“ – курорта Боровец, Нотариалната камара на Република България организира съвместен семинар с нотариуси от страната и Русия. Участваха около 150 български и 18 руски нотариуси.

Тема на семинарът бе „Наследяването по българската, германската и руската правна система и участието на нотариуса в удостоверяването на наследствено правоприемство“.

От българска страна лектор бе експертът по тези въпроси проф. дюн Цанка Цанкова. Руската правна система представиха кюн Тарас Калиниченко и Станислав Смирнов, а немската – съдебен съветник Рихард Бок, председател на Нотариалната камара на Кобленц, Германия.

Лекциите на проф. Цанкова и съдебен съветник Рихард Бок предизвикаха голям интерес и оживени дискусии сред участвиците.

Вечерта на 5 април бе организирана традиционната официална вечеря, на която на руските нотариуси бяха раздадени удостоверения за участие в семинара. За доброто настоение се погрижи известната българска естрадна певица Петя Буюклиева и DJ Иван.


ЕЛЕКТРОНЕН
СЛУЖЕБЕН
АРХИВ
ciela
НОТА
РЕГИСТЪР
ВАШИЯТ ИЗБОР!
Сиела софт енд паблишинг АД, София 1463, бул. П.Евтимий 80, тел:(02) 954 10 30, www.ciela.net

ПОЗИЦИЯ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ОТНОСНО ПРЕДПРИЕТО ОТ ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ ПРОИЗВОДСТВО ЗА НЕИЗПЪЛНЕНИЕ № 2007/2222 ПО РЕДА НА ЧЛ. 226 ОТ ДОГОВОРА ЗА СЪЗДАВАНЕ НА ЕВРОПЕЙСКАТА ОБЩНОСТ

Във връзка с полученото официално уведомително писмо C(2007) 4773 на Европейската комисия за откриване на производство за неизпълнение № 2007/2222 срещу Република България по отношение на задълженията, произтичащи от изискванията на чл. 43 от Договора за създаване на Европейската общност (ДЕО) за правото на свободно установяване, както и във връзка с твърдяна липса на въвеждане във вътрешното българско законодателство на Директива 89/48 относно обща система за признаване на дипломите за висше образование, издадени след завършването на професионално обучение с минимална продължителност от три години, предоставяме следната позиция:

Република България поддържа изразеното вече в писмо от 11.V.2007 г. на своето Постоянно представителство до Европейската комисия становище, съгласно което осъществяваните от българските нотариуси правни действия попадат в обхвата на чл. 45 от ДЕО, тъй като са свързани с упражняването на публична власт, поради което държавата е в правото си да въведе определени изисквания от публичноправен характер за заемането на длъжността „нотариус“, сред които е изискването за българско гражданство.

I. ОПРЕДЕЛЯНЕ ОБХВАТА НА ЧЛ. 45 ОТ ДЕО – УПРАЖНЯВАНЕ НА ЕЛЕМЕНТИ НА ПУБЛИЧНА ВЛАСТ ОТ СТРАНА НА НОТАРИУСИТЕ

Съгласно действащото българско законодателство е безспорно, че нотариусите осъществяват дейност, която им е изрично възложена чрез законова делегация от страна на държавата. Съгласно чл. 2, ал. 1 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност „нотариусът е лице, на което държавата възлага извършване на предвидените в законите нотариални действия“.

Макар законът в сегашния му вид да действа от 1997 г., системата на нотариалната служба като форма на осъществяване на държавната функция не е променяна от самото възникване на Третата българска държава през 1878 г., когато са били приети и първите нормативни разпоредби в този смисъл, т.е. в продължение на един непрекъснат период от общо 130 години. Валидно и към настоящия момент е заключението, направено в една от основните монографии, посветени на българската нотариална служба[1] от първата половина на XX в., че на нотариуса е дадена „публична власт за извършване на всички актове и засвидетелствувания от даден район в интерес на обществената служба“. Историческата приемственост не само по отношение на естеството на осъществяваните функции, но и на обществената роля на нотариуса в България никога не е била поставяна под съмнение.

Нотариусът не изпълнява роля на обикновен регистратор, а осъществява напълно самостоятелна по своя характер дейност. Нещо повече – действията, които той осъществява, не могат да бъдат осъществявани от друго лице освен от определени публични органи в ограничени и изрично предвидени от закона случаи[2], като за част от правомощията

[1] *Милушев, Т., Български нотариат - теоретико-практическо упътване, Книга I, София, 1938, с. 11 и сл.*

[2] *Глава VI (чл. 81 до чл. 84), както и чл. 48 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност предвиждат хипотезите, при които се делегират нотариални правомощия на заместващи публични органи – това са органи на съдебната власт (съдия по вписванията), на местната администрация (кмет на населено място) или български дипломатически и консулски представители в чужбина. Особена е хипотезата, при която извън териториалните граници на страната капитаните на кораби, осъществяващи върховния авторитет по време на плаването, могат да извършват някои нотариални функции (чл. 91, ал. 3 и 4 от Кодекса на търговското корабоплаване).*

му неговата компетентност е изключителна и неотменима (изповядване на сделка с недвижими имоти частна собственост[3], изготвяне на нотариални завещания и др.).

Българското нотариално законодателство, опряно на доктрината и юриспруденцията, изхожда от схващането, че нотариалните удостоверявания са проява на държавна удостоверителна власт, която има за предмет изрично изброени от закона гражданскоправни актове и обстоятелства, и упражняването на която е възложено на точно определени от закона нотариални органи. Сред тях най-важен, с оглед на общата му материална нотариална компетентност, е нотариусът юрист, на когото министърът на правосъдието делегира ad personam нотариална компетентност.

Функциите, които съставляват професията на нотариуса, са подробно изброени в националното законодателство. Анализът на действията, които са същностни за упражняването на тази професия, убедително показва, че те са пряко и непосредствено свързани с упражняване на публична власт. Ако приложим подхода на Съда на европейските общности, възприет в решенията по редица дела[4] следва да разгледаме основните нотариални дейности в контекста на националната правна рамка.

1. Властта може да се изразява освен в активно действие по налагане волята на държавен орган, също и в такова поведение на изразителя на държавната воля, при което лицето-адресат на правната норма се принуждава да се съобрази с въведените от държавата изисквания без пряка интервенция в неговата правна сфера. По този начин нотариусът изисква от страните да спазват предвидената от закона форма за действителност на своите действия, както и останалите законови изисквания (каквито са напр. заплащането на дължими данъци, такси и задължителни осигурителни вноски), в противен случай лицето не получава удовлетворение на искането си. Молителят не може нито да пренебрегне, нито да преодолее тази негова воля, тъй като тя се явява в съответна степен израз на държавната воля в дадената насока. В резултат на възникналото нотариално правоотношение се постига осъществяването на целения от държавата чрез закона посредством нотариуса правен ефект, правните последици на който държавата скрепя с установяването на най-високата по степен правна сигурност, която йерархично се подрежда непосредствено под тази на произведените от съда правни последици.

По същия начин държавата осъществява властническата си функция, изисквайки спазването на определена форма за действителност посредством други свои органи при регулирането на някои други правоотношения с обществена значимост. Така например чрез своите служители, облечени в публична власт, тя налага съобразяването с абсолютно изискуемата форма на сключване на граждански брак.

При властническите правоотношения изначално няма налице равнопоставеност между участващите субекти. Равнопоставеност няма и в отношенията между нотариуса и молителя. Нотариусът не може да договоря условията, които държавата изисква от него да налага в гражданския оборот в рамките на неговата компетентност. От своя страна молителят също не може да поставя каквито и да било условия на нотариуса при осъществяването на неговата функция.

2. Смисълът на нотариалната функция, независимо от организационно-правния статут на нотариуса, далеч не се ограничава и не се изчерпва с автентичния характер на нотариалните документи и тяхната изпълнителна сила. И едната, и другата последица са следствие от **контрола за законосъобразност**, който нотариусът според българското законодателство е длъжен да упражни преди да извърши което и да е от нотариалните дей-

[3] *Доколкото за имотите държавна собственост нотариалните функции във връзка с придобиването, учредяването, изменението или прекратяването на вещни права се извършват от областния управител, съгласно Закона за държавната собственост, а за тези, които са общинска собственост – от кметовете на общини, съгласно Закона за общинската собственост.*

[4] *Делата Reyners 2/74 [1974] Reg. p. 631; C-263/99 Комисията срещу Италия [2001] Reg. I-4195; C-306/89 Комисията срещу Гърция [1991] Reg. I-5863; C-272/91 Комисията срещу Италия [1994] Reg. I-1409; C-42/92 Thijssen срещу Controledienst voor de Verzekeringen [1993] Reg. I-4047; C-114/97 Комисията срещу Испания [1998] Reg. I-6717; C-355/98 Комисията срещу Белгия [2000] Reg. I-1221; C-283/99 Комисията срещу Италия [2001] Reg. I-4363.*

ствия, попадащи в обхвата на неговата материална и териториална компетентност[5]. Контролът за законосъобразност на определен вид гражданскоправни действия не може да бъде квалифициран по друг начин освен като проява на публична функция, независимо от това дали предхожда или съпътства осъществяването на тези действия.

3. Много съществено за съдържанието на дейността и статута на нотариуса е обстоятелството, че той е натоварен от държавата да осъществява **институционализиран контрол по отношение изпълнението на фискалните задължения на гражданите и юридическите лица, които са свързани с осъществяваните от него действия.** По този начин се осъществява първоначалният контрол по събирането на местните данъци и такси във връзка с извършването на сделки на придобиване, учредяване, изменяне или прекратяване на вещни права[6]. Нотариусът контролира факта на внасяне, вида и размера и на други публични вземания, дължими по силата на закона. Така например той следи за факта на наличието или липсата на непогасени публични държавни и общински вземания във връзка с прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог, както и прехвърлянето на собствеността върху моторни превозни средства[7].

Тази контролна публична функция на нотариуса е неотделима от осъществяването на неговите основни функции[8].

По същия начин държавата е възложила на съдията да осъществява контрол за внасянето на дължимите по производствата, осъществявани пред съд държавни такси[9]. В този аспект ролята на съда и нотариуса се припокриват.

II. ОТНОСНО ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ОХРАНИТЕЛНИТЕ АКТОВЕ

В писмото си C(2007) 4773 комисията използва термина „автентични актове“, за които се позовава на изпратения от Постоянното представителство на България в Брюксел на 11.V.2007 г. отговор на нейното първо писмо от 1.III.2007 г. В действителност писмото на Постоянното представителство следва утвърдената българска правна терминология, като използва термина „охранителни актове“ (актове по охранителни производства), което явно е било предадено в превод на английски език с „автентични актове“. Считаме, че смисълът, който в българското право се влага в термина „охранителен“, не се припокрива с „автентичен“, който има отношение конкретно към доказателствената същност на писмените документи. Поради това вместо автентични актове следва да се имат предвид актовете по охранителните производства.

Комисията твърди, че охранителните актове са изпълняеми само доколкото страните са дали съгласието си за това. Според действащото българско процесуално законодателство изпълняемостта, когато е налице, произтича винаги пряко от закона, а не по волята на страните и това е валидно както за съдебните решения, така и за значителен брой охранителни актове, включително изготвените от нотариус. В този смисъл не е вярно твърдението на комисията, че изпълняемостта на нотариалните охранителни актове и на съдебните решения не може да бъде сравнявана. Съгласно чл. 237, б. „з“ от действащия ГПК „на принудително изпълнение подлежат спогодби и други договори с нотариална заверка на подписите относно съдържащите се в тях задължения за плащане на парични суми или други заместими вещи, както и задължения за предаване на определени вещи“. В чл. 417, т. 3 от новия ГПК законодателят дори е разширил обхвата на изпълняемите охранителни

[5] *Чл. 470 от действащия Граждански процесуален кодекс (ГПК), съотв. чл. 574 от новия ГПК, който ще влезе в сила на 1.III.2008 г.*

[6] *Чл. 50 от Закона за местните данъци и такси, Глава II „Местни данъци“ постановява: „Съдиите, нотариусите, областните управители, кметовете на общините и други длъжностни лица извършват сделката или действието, с което се придобиват, учредяват, изменят или прекратяват вещни права, след като установят, че е платен данъкът по тази глава“.*

[7] *Чл. 265 във вр. с чл. 264 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.*

[8] *По аргумент от пар. 47 на решението по делото Reyners 2/74.*

[9] *Чл. 100, ал. 5 от действащия ГПК, съответно чл. 129, ал. 6 от новия ГПК.*

актове на нотариуса, като е включил към тях и самите нотариални актове, удостоверяващи право на собственост[10].

Относно съдебното оспорване на охранителните актове на оспорване по българското право подлежат както охранителните актове на нотариусите, така и съдебните решения по всички останали охранителни производства, поради което е неоснователно да се поставя под съмнение „пряката и специфична връзка" между издаването на такива актове и осъществяването на публична власт[11]. Доколкото има различия във вида на оспорването, те се дължат на особеностите при осъществяване на дейностите от страна на двата различни субекта – съд и нотариус, но наличието на съдебен контрол е принципно установен, като една от основните предпоставки за функциониране на правовата държава.

Що се отнася до доказателствената сила на нотариалните документи, тя обвързва съда и всички други публични органи и институции в Република България да приемат за действителни нотариално удостоверените изявления и извършените от нотариуса действия[12], докато не бъде доказано противното. Нещо повече, тя обвързва и всички останали правни субекти да се съобразят с нея, т.е. действа erga omnes. Това е особена функция, ориентирана към частноправната сфера на обществена дейност, която е възложена от държавата единствено от нотариусите и другите органи, за които тя допуска да осъществяват при определени обстоятелства нотариални действия (дипломатически и консулски представители, кметове и пр.). Възможността за оспорване на всеки вид доказателствени средства, включително на документи, материализиращи нотариални удостоверявания, е основен принцип в съвременната система на доказване, поради което документът, материализиращ държавен правосъден акт (съдебното решение), също може да бъде оспорен пред съд относно неговото авторство.

В сравнителен аспект следва да се напомни, че практиката на Съда на европейските общности отрича непосредственото и специфично упражняване на публична власт от страна на вещите лица, тъй като техните експертизи „не са обвързващи" и „не ограничават съда нито в преценката на доказателствата, нито при упражняването на (други) съдийски функции"[13]. В България също „съдът не е длъжен да възприема заключението на вещото лице"[14]. Per argumentum a contrario, една дейност е свързана с „пряко и специфично" упражняване на публична власт, винаги когато значително ограничава съдийската преценка на доказателствения материал. Такъв е случаят с нотариалните документи в България, които имат широко обвързващо действие за съдилищата. В това отношение валидният в българското процесуално право принцип на свободна преценка на доказателствата от страна на съда търпи ограничение в значителна степен.

III. ОТНОСНО СРАВНЕНИЕТО НА НОТАРИАЛНАТА И СЪДЕБНАТА ФУНКЦИЯ

Не е систематичен подходът на комисията, която извежда своята аргументация единствено от сравнението на нотариалната със съдебната функция по отношение на спорните съдебни производства.

В действителност би следвало да се приложи обратният подход – да бъде разгледана същината на нотариалната функция чрез сравняването ѝ с напълно аналогичната на нея функция, осъществявана единствено и само от съда извън спорните производства.

Основополагащо за правовата държава е оправомощаването на съдилищата да разрешават спорове между страните, но функциите на съда не се изчерпват единствено с тяхното разглеждане. Чл. 2, ал. 1 от ГПК определя, че „съдилищата са длъжни да разгледат и разрешат всяка подадена до тях молба за защита и

[10] *Пълният текст на чл. 417, т. 3 от новия ГПК гласи: „Заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение и когато вземането, независимо от неговата цена, се основава на нотариален акт, спогодба или друг договор с нотариална заверка на подписите относно съдържащите се в тях задължения за заплащане на парични суми или други заместими вещи, както и задължения за предаване на определени вещи."*

[11] *По аргумент от пар. 45 на решението по делото Reyners 2/74.*

[12] *Чл. 143, ал. 2 от действащия ГПК, съотв. чл. 179, ал. 2 от новия ГПК.*

[13] *Решение по дело C-306/89 Комисията срещу Гърция [1991], I-5863, пар. 7.*

[14] *Чл. 157, ал. 3 от действащия ГПК, съотв. чл. 202 от новия ГПК.*

съдействие на лични и имуществени права".

Съгласно българското процесуално законодателство **съдът, подобно на нотариуса, също се произнася по безспорни производства** – това са именно охранителните производства, основните от които са предвидени в ГПК[15]: установяване на факти, обявяване на отсъствие или смърт, производство по открито наследство, обезсилване на ценни книжа, нотариални производства, вписване на юридически лица. Освен тях съдът осъществява и редица други особени охранителни производства по силата на други закони[16]. Всички тези производства са проява на доброволна юрисдикция, те имат превантивен характер и целят оказването на съдебно съдействие при правомерното проявление на гражданската правоспособност и упражняването на граждански права[17]. Общите процесуални правила за охранителните производства в ГПК важат както за съдебните охранителни производства, така и за нотариалните производства, осъществявани от нотариусите. За охранителните производства се прилагат и съответните общи правила на гражданския процес[18].

За разлика от нотариалните производства останалите охранителни производства, които се осъществяват от съда, никога не са били изваждани от сферата на правораздавателна дейност на съдилищата, макар същината им, предпоставките, правните последици и осъществяването на производството да са по естеството си идентични с нотариалните производства. Това обстоятелство допълнително потвърждава тезата, че разглеждането на безспорни производства по начало се възприема от държавата като иманентна и неотменима част от нейния imperium.

Систематичното място на правната уредба на нотариалните производства е в същия закон, в който е и уредбата на останалите основни съдебни охранителни производства – ГПК. Общо те представляват част от цялостната система на охранителните производства по българското право. С оглед на това нотариусът и съдът са процесуално обвързани да осъществяват своите правомощия във връзка с безспорните производства по еднакъв начин, т.е. по реда на една и съща процедура. В този контекст може да се възприеме, че функцията на съда по нотариалните производства е преотстъпена ex lege за осъществяване от нотариусите.

Нотариалният процес е организиран на същите принципи като съдебния процес – образува се дело, конституират се страни по делото, нотариусът следи служебно за наличието или отсъствието на определени от закона факти, обстоятелства или пречки за развитието на производството, неговият отказ подлежи на обжалване пред съд, производството приключва с определен от закона акт, липсата на предвидените в закона предпоставки водят до нищожност на постановения акт и т.н.

В този смисъл е основателно становището на комисията, че „анализът на участието на нотариуса в упражняването на властнически функции трябва да бъде базиран върху естеството на неговата дейност". Българското законодателство предоставя ясни аргументи в тази насока, като определя подробно осъществяването на всеки един от елементите на нотариалната дейност и недвусмислено ги обвързва с публичните прерогативи на държавата.

Комисията не оспорва „участието на нотариуса както от организационна, така и от процесуална гледна точка в правната система на държавата членка". Считаме, че това разбиране е твърде близко до признанието, че нотариусите участват в правораздавателната дейност, т.е. в дейността по правоприлагането.

Комисията изразява неразбиране по отношение **въвеждането на изискването за гражданство**, като счита, че то „не е необходимо за упражняването на функциите на нотариуса". В действителност гражданството се намира в особено отношение на тясна взаимосвързаност с публичните функции на държавата, които се осъществяват било от нейните органи, било от други субекти, но от нейно

[15] *Част VI, чл. 424 до 501 от действащия ГПК, съотв. Част VI, чл. 530 до 607 от новия ГПК.*

[16] *Някои от тях са: назначаването на представител на безвестно отсъстващ и въвеждане на неговите наследници във владение на имотите му (чл. 8 и чл. 10 от Закона за лицата и семейството), допускането на осиновяване (чл. 59 от Семейния кодекс), разрешаването на сделка от името на ненавършил пълнолетие (чл. 73, ал. 2 от Семейния кодекс) и др.*

[17] *Сталев, Ж. Българско гражданско процесуално право, VIII изд., София, 2004, с. 909 и сл.*

[18] *Чл. 434 от действащия ГПК, съотв. чл. 540 от новия ГПК.*

име и вместо нея, какъвто е случаят с нотариусите в България. Гражданството представлява установената юридическа връзка между нея и субектите, които осъществяват суверенитета на нейна територия. Въз основа на тази обвързаност за гражданите се пораждат определени права и задължения, които и държавата има спрямо тях на реципрочна основа. Тази реципрочност е с различен обем и интензитет на различните нива на осъществяване на обществените отношения, като най-високата степен на обвързаност безспорно е налице при отношенията, които засягат в най-голяма степен и по един задължителен начин както гражданите, така и самата държава. Именно при тях е налице функцията на осъществяване на публична власт, при която обвързаността между държавата и гражданите намира най-силното си изражение, а нейните носители са ясно установени и пълноценни носители на евентуална отговорност. Нотариусът заема тъкмо такава възлова обществена позиция, при която осъществяването на дейността му се свежда до възпроизвеждане на определени елементи от държавната публична функция по един силно подчертан начин, при който те не могат да бъдат нито заобиколени, нито преодолени от никого в обществото без допълнителната изрична намеса на държавата. Поради това държавата счита, че предпоставка за правилното и в интерес на гражданите осъществяване на нотариалната дейност при всички случаи следва да бъде наличието на най-високата степен на обвързаност на това лице към нея, т.е. на българско гражданство.

Вън от съмнение е, че както твърди комисията, **„регламентираният характер на нотариалната дейност** не е специфичен за професията на нотариуса“. Въпросът за нотариусите обаче се поставя от нея с презумпцията, че те са лица, упражняващи свободна професия, поради което за достъпа до тяхната професия следва да важи режимът, валиден за други свободни професии, поне що се отнася до принципната забрана за различно третиране, основано на гражданство. Между дейността на нотариуса обаче и свободните или постепенно либерализирани през годините чрез редица директиви професии (на лекари, медицински сестри, акушерки, фармацевти, архитекти и пр.) има съществени разлики, свързани с тяхното естество и връзката им с осъществяването на стопанска дейност. Дейността на нотариуса и последиците, към които тя е насочена, не са свързани с осъществяването на стопанска дейност, съответно с икономическите измерения на вътрешния пазар и свободата на движение в Европейския съюз, докато такава връзка несъмнено има при посочените регламентирани професии.

Разбирането за наличието на свободен пазар по отношение дейностите на нотариуса е неточно и силно подвеждащо. Всъщност тези дейности са прекомерно регламентирани чрез нормативно заложени ограничения за тяхното осъществяване от тяхното начало до самия им край. Нотариусът не може сам да формира размера на получаваното от него възнаграждение, което е предварително и точно фиксирано според държавната тарифа; не може да избира клиентите си; не може да спекулира по търговски начин с осъществяваната от него дейност с цел извличането на по-голяма изгода или по-благоприятно положение; не може да договаря начина и условията за осъществяване на своята дейност, чиито параметри са законово точно определени; няма свобода на движение и установяване извън определения му район на действие в страната; не е поставен в условията на реална конкурентна среда, тъй като броят на нотариусите във всеки район е нормативно обвързан с броя на населението и зависи от факта на успешното провеждане на нотариалния конкурс; не може да се отклони от публичния си статут, който го задължава да оказва при поискване съдействието, за което законът го е оправомощил и т.н. Това са само част от ограниченията, които държавата е въвела преднамерено, за да бъде постигнато създаването на правна сигурност и ефективност в интерес както на гражданите и юридическите лица, така и на самата нея. В този смисъл регламентацията на нотариалната дейност представлява една свръхрегламентация в сравнение с традиционно познатите регламентирани свободни професии и тя има, противно на изразеното от комисията становище, много специфичен характер, свързан само с дейността на нотариуса.

Комисията твърди, че по-тежката наказателна отговорност на нотариусите е въпрос на национален законодателен избор, който не е достатъчен да изпълни критериите на Общността за определяне на професията като

свързана с осъществяването на публична власт. Въпреки това неразбиране на наказателноправния законодателен подход считаме, че по-тежката наказуемост изразява високата степен на заинтересованост от страна на държавата да не бъдат допускани престъпни явления в нотариалната дейност. Следва да се отбележи, че тя е предвидена не с оглед тежестта на извършеното деяние, а именно с оглед качеството на извършителя, който като нотариус е длъжностно лице, осъществяващо възложените му публичноправни правомощия. Напълно естествено е законодателят да не пояснява в наказателната норма публичноправното естество на създадените между държавата и нотариуса отношенията, тъй като това вече е изрично установено в други закони.

За изясняване на статута и публичните функции на нотариуса би могло да допринесе сравнението със статута и функциите, които осъществяват частните съдебни изпълнители в България. Тяхната публична функция не би следвало да подлежи на съмнение – те се ползват с най-широки законови правомощия да предизвикват по принудителен ред целените от тях правни последици, при пълната подкрепа на репресивния държавен апарат. Към настоящия момент в България има, от една страна, държавни съдебни изпълнители, които в общ смисъл са държавни служители и, от друга страна, частни съдебни изпълнители, които осъществяват дейността си по съвсем идентичен като при нотариусите начин. Подобно на нотариусите частните съдебни изпълнители организират професионалната си дейност за собствена сметка, осъществяването на дейността им е уредено в гражданския процесуален закон, актовете им имат обвързваща сила[19], възложена им е функцията на институционализиран контрол по отношение изпълнение на фискалните задължения на гражданите и юридическите лица във връзка с извършените от тях действия, осъществяват контрол за законосъобразното протичане на изпълнителното производство, което не е пречка за съдебното оспорване на техните действия и т.н.

От направената съпоставка е очевидно, че различията с нотариусите се отнасят по-скоро до характера на възложената на частния съдебен изпълнител функция, а не до нейното правно естество, предопределено от публичната воля. Направеният паралел показва, че връзката на двете професии с държавата е толкова силна, колкото и тяхното взаимно сходство по отношение на начина на упражняването им. Ако законодателят беше избрал и за нотариусите организационното разделение на държавни и частни, би могло да се предположи, че комисията нямаше да открие толкова големи прилики, които сега намира със свободните професии. Понастоящем обаче разделението на държавни и частни е предвидено само по отношение на съдебните изпълнители.

IV. ОТНОСНО ПРЕМАХВАНЕТО В НЯКОИ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ НА ИЗИСКВАНЕТО ЗА ГРАЖДАНСТВО

Аргументът, че междувременно в някои държави членки е било премахнато изискването за гражданство спрямо нотариусите (в Испания, Италия, Португалия и евентуално Нидерландия), е ирелевантен по отношение основателността на претенцията на Европейската комисия. Именно поради това, че въвеждането на изискването за гражданство попада в приложното поле на чл. 45 от ДЕО, т.е. то е извън обхвата на общностното право и се регулира в пълен обем от националните законодателства на държавите членки, някои от тях биха могли както да го премахнат като изискване, така и напротив – да въведат допълнителни утежняващи критерии във връзка с възлагане функцията на нотариус (напр. владеене на език, минимален стаж, пределна възраст и пр.).

V. СЪОТНОШЕНИЕ МЕЖДУ ЧЛ. 45 ОТ ДЕО И ВТОРИЧНОТО ПРАВО

Според комисията изключването на нотариалните дейности от приложното поле на Директива 2006/123 относно услугите във вътрешния пазар[20] няма решаващо правно значение, доколкото въпросът за тяхното изключване или включване не зависи от това дали те попадат в приложното поле на чл. 45

[19] *Включително erga omnes, подобно на актовете по нотариалните производства.*

[20] *Чл. 2, пар. 2 и чл. 17, пар. 12 във връзка с чл. 16 от директивата.*

от ДЕО. Напротив, считаме, че изключването им представлява съобразяване на европейския законодател с препятствието от публичноправен характер, което чл. 45 от ДЕО въвежда в тази насока. Систематичното изключване от вторичното общностно законодателство на нотариалната дейност не следва да бъде омаловажавано или пренебрегвано, тъй като то е част от последователно установената практика на авторитетно легално тълкуване на обхвата на чл. 45.

Показателен в този смисъл е предприетият подход от страна на комисията, която образува производства по реда на чл. 226 от ДЕО срещу толкова голям брой държави членки, без да направи опит, въпреки че разполага със законодателна инициатива, да потърси възможности за законодателно уреждане на статута на нотариусите в рамките на Европейския съюз, както това вече е направено по отношение на адвокатската професия. Остава впечатлението, че се дава предпочитание на фрагментарния подход при изясняване обхвата на чл. 45 от ДЕО и съотношението му към чл. 43 от ДЕО посредством селективното насочване към отделни правни професии и избягването на ясни и принципни законодателни разрешения.

VI. ОТНОСНО РЕГЛАМЕНТИРАНЕ НА КВАЛИФИКАЦИЯТА НА НОТАРИУСИТЕ

Не е основателно заключението на комисията, направено в уводната част на писмо C(2007) 4773, че липсва транспониране в българското законодателство на Директива 89/48 относно обща система за признаване на дипломите за висше образование, издадени след завършване на професионално обучение с минимална продължителност от три години. В действителност още преди прекратяване на действието на тази директива България е направила две официални нотификации до Европейската комисия за въвеждане на разпоредбите на директивата в съответни актове на вътрешното си право – нотификация MNE(2006)57709 от 14.XI.2006 г. и последваща нотификация MNE(2007)54845 от 20.VI.2007 г.

Заместващата Директива 2005/36 относно признаването на професионалните квалификации изрично изключва от приложното си поле професията на нотариуса, както това е направено и с професията на адвоката, доколкото за нея има правна уредба на общностно ниво в две други директиви. За нотариусите обаче такава правна уредба не съществува. Поради това остава неясно тълкуването на комисията, че въпреки всичко разпоредбите на Директива 2005/36 (и Директива 89/48) следва да бъдат транспонирани по отношение на нотариусите.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Република България счита за неоснователно твърдението на Европейската комисия, че въвеждането на изискването за гражданство при осъществяването на нотариална дейност е нарушаване на разпоредбата на чл. 43 от ДЕО по отношение правото на установяване. В зависимост от естеството на осъществяваната от нотариусите съгласно българското законодателство дейност може да бъде констатирано, че нейните елементи попадат преимуществено в приложното поле на чл. 45 от ДЕО. С оглед на това България е използвала предоставената на държавите членки възможност да въведе специфичното изискване за гражданство, посредством което държавата идентифицира лицата, осъществяващи тази дейност със своя суверенитет, доколкото счита, че им е преотстъпила част от своите функции, които се отличават със своята особена публичноправна природа, специална компетентност и обвързващ характер.

Това разбиране се основава на задължението, което държавата има спрямо своите граждани, да гарантира тяхната правна сигурност чрез използването на средства, които ѝ предоставя схващането за обществен ред, включително чрез въвеждането на изисквания, свързани с националната принадлежност.

Република България изразява своята увереност, че повдигнатият от Европейската комисия въпрос ще намери своето правилно решение при отчитане приложението както на основополагащите принципи, на които е изграден Европейският съюз, така и на правните средства, които националните законодателства са установили в защита на обществения интерес.

ПОПРАВКА НА НОТАРИАЛЕН АКТ

Красимир Димитров

Поправка на нотариален акт за правна сделка се извършва, когато при неговото съставяне са допуснати грешки, неточности или непълноти в съдържанието му. Възможно е да има пропуснати или излишни думи или изречения, като и неправилно записани такива, които трябва да се заменят с други. Целта на поправката е последващо изменение на съдържанието на нотариалния акт, с което обективираните в него волеизявления на участниците в нотариалното производство да отговарят на действителните, както и да бъдат отстранени всички несъответствия с обективната истина.

Правната уредба на поправката на нотариален акт е изключително оскъдна.[1] Единствената разпоредба в Гражданския процесуален кодекс (ГПК), посветена на нея, е ал.3 на чл. 475, която предвижда, че когато се наложи да бъдат направени поправки, прибавки или съкращения в акта, се прави изрична бележка за това, която се подписва, както самият акт. Извън това в т.1, б. „а“ от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД) е установено, че за нотариален акт за поправка на нотариален акт се дължи обикновена такса. В действащото законодателство липсват специални правила относно приложното поле на поправката на нотариален акт, извършването ѝ и правните последици от нея. Установената нотариална практика не дава еднозначен отговор на всички въпроси. Възникват и нови проблеми, породени от реформата в българското нотариално право, на някои от които ще се спрем в настоящата статия.

Ще започнем с **разграничението между поправка на проект на нотариален акт и поправка на окончателен нотариален акт**. Макар и насочени към една и съща цел, това са две различни процедури, които се извършват по коренно различен начин. Поправка на проект на нотариален акт се извършва чрез бележка (забележка) и за нея се прилага чл. 475, ал.3 ГПК, а поправката на окончателен нотариален акт се извършва чрез нов нотариален акт. Критерий за допустимост на съответната процедура е моментът на извършване на поправката. Проектът на нотариален акт е такъв до момента на подписването му от нотариуса. Полагането на подписа на нотариуса е последният, завършващ фактическия състав елемент на производството нотариален акт за правна сделка по чл. 465, б. „а“ ГПК. С представянето на акта в Службата по вписванията се поставя началото на друго нотариално производство – вписване в книгите за вписване (чл. 465, б. „в“ ГПК), което се извършва не от нотариуса, а от съдията по вписванията в районния съд. Затова можем да кажем, че поправката на проект на нотариален акт чрез забележка е част от процедурата по съставянето му и е допустима най-късно до момента на подписване на акта. Извършена след този момент, тя е недействителна.

В нотариалната практика се следват правилата за **поправка чрез забележка**, установени още по време на стария Закон за нотариусите. Безспорно се приема, че предмет на тази поправка може да бъде както съдържанието на нотариалния акт – дата, място, индивидуализация на нотариуса, така и индивидуализацията на страните, участниците и предметът на сделката, включително и волеизявленията на участниците. Общото правило е, че не може да се променя чрез забележка видът на сделката. Всички излишни думи и изречения се зачертават с тънка черта, така че да може да се чете написаното. Вместо сгрешените думи в междуредието над тях се вписва правилното. Пак в междуредието на съответното място се вписват пропуснатите думи.

Самата забележка се намира в края на акта (след мястото за подписите на страните и нотариуса), а не в страничните полета на акта. В нея подробно и точно се описват всички извършени технически последващи промени върху съдържанието на акта. Например на страница първа, ред десети вместо Иванов да се чете Ивановски, а на страница първа, ред петнадесети след ЕГН да се чете добавеното в междуредието 7407254360 и т.н.

Условие за действителност на забележката е тя да бъде подписана от всички участници в нотариал-

[1] *Аналогично е положението по старото нотариално право. В Закона за нотариусите и околийските съдии, които извършват нотариални дела от 1885 г., са се съдържали само две разпоредби относно поправката на проект на нотариален акт – чл. 48, ал. 3 и ал. 4. В тях се е предвиждало изричното споменаване на поправките, прибавките и съкращенията в нотариалния акт, задължителното подписване на поправката от участниците и зачертаването на сгрешените или излишните думи с тънка черта. Поправката на окончателен нотариален акт не е била уредена в закона.*

ното производство. Това трябва да стане преди подписването на акта, а ако той е подписан предварително – преди подписването му от нотариус. Ако някой от участниците не я подпише, последицата е нищожност на поправката и актът ще се чете без нея.

Поправката на проект за нотариален акт не създава особени проблеми в практиката поради обстоятелството, че ако неточностите бъдат забелязани навреме, съществува възможност да бъде съставен нов проект на нотариален акт, в който да бъдат отстранени. Затова и законът говори за нея, че тя се извършва „когато се наложи" – нотариалното действие е неотложно, или поради някакви особени обстоятелства не може да се изготви нов проект. Така се е приемало и в миналото, когато са липсвали съвременните технически средства.[2]

Поправката на окончателен нотариален акт се извършва доста по-често в практиката, но за нея няма правна уредба извън това, че се споменава във връзка с нотариалните такси. Затова и при нея възникват много повече практически въпроси.

Безспорно е, че тази **поправка** се извършва **с нов нотариален акт**. Това е ново нотариално производство, при което трябва да бъдат спазени всички законови правила за съставяне на нотариални актове. **Първият въпрос е, от кой нотариус следва да се извърши** – от този, който е извършил производството по сгрешения (непълен, неточен) нотариален акт, или може и от друг нотариус от същия район на действие. Смятам, че за отговора на този въпрос има значение обстоятелството дали нотариалният акт е вписан, или не. Ако актът е вписан, всеки нотариус от района на действие може да извърши поправката чрез нов нотариален акт. Възможно е първият нотариус (условно да го наречем) да е починал или да е загубил правоспособност на друго основание, или ако се приеме, че само той може да извърши поправката, то тя би била обективно невъзможна. Друг е въпросът, че е необходимо в неговия служебен архив да има екземпляр от нотариалния акт за поправка, когато производството е извършено от друг нотариус, за да може той да се подреди заедно с първоначалния неточен или непълен акт.

Когато грешката е установена преди вписването или в самата процедура по вписването на нотариалния акт (и е налице отказ от съдията по вписванията), поправката трябва да се извърши от нотариуса, който е извършил нотариалния акт за правна сделка. Ако той междувременно (поради изключително лошо стечение на обстоятелствата) е загубил правоспособност, от този на когото е предаден служебният му архив. След това за вписване се представят и двата акта – първоначалният неточен или непълен и нотариалният акт за неговата поправка.[3]

На второ място възниква въпросът относно участниците в нотариалното производство. С оглед неговия характер трябва да приемем безусловно, че участниците в поправяния нотариален акт трябва да бъдат конституирани и в новото производство. Ако някоя от страните откаже да участва лично или чрез представител, поправката не може да бъде извършена и за другата страна остава единствено съдебният ред чрез предявяване на установителен иск. Съществуват и някои по-сложни хипотези. Когато страната е починала, трябва да участват нейните наследници. Ако е била представлявана от пълномощник, няма пречка страната да се яви лично за поправката или пък да участва същият пълномощник, като нотариусът задължително проверява представителната му власт. Той може да бъде и изрично упълномощен с ново пълномощно само за извършване на поправка на сгрешения нотариален акт. Разбира се, може да участва и нов пълномощник, изрично упълномощен за това производство.

Относно процедурата можем да кажем, че нотариалният акт за поправка на нотариален акт се извършва в нотариалната кантора и съгласно чл. 25 ЗННД се представя за вписване в деня на

[2] *В „Нотариалният акт" (1943), с. 218, проф. Живко Сталев сочи, че поправката чрез забележка се прилага главно при изготвяне на нотариални актове за завещание, тъй като те се пишат от нотариуса направо в актовата книга, а при останалите актове, когато грешката бъде открита при прочитането на акта или страните изменят част от своите волеизявления.*

[3] *Интересен е въпросът в тази хипотеза: може ли нотариусът да извърши отначало нотариалното удостоверяване, но вече без допуснатите неточности. Смятам, че отговорът е категорично отрицателен. Такова повторно удостоверяване няма да породи желаното от страните правно действие и ще е нищожно. Първоначално вероятно проф. Живко Сталев в цит. съч. допуска, че завършеният нотариален акт се поправя с нов, в който „се повтаря предишното удостоверяване, но този път поправено или допълнено". Впоследствие обаче в учебника си „Българско гражданско процесуално право" (2004), с. 942, приема, че при поправката на окончателен нотариален акт новото нотариално удостоверяване е несамостоятелно, предпоставя поправяното или допълваното нотариално удостоверяване и има официална доказателствена сила заедно с него.*

нотариалното удостоверяване. Извън общите правила за проверки (за компетентност, самоличност, дееспособност и представителна власт) нотариусът задължително трябва да се убеди, че е налице допусната грешка или непълнота – когато това е станало въз основа на сгрешен документ, се представя нов със съответното обяснение от страните. Съдържанието на нотариалния акт е изключително опростено – освен дата, място и индивидуализация на нотариуса, страните и участниците, се посочва какво точно се променя в съдържанието на нотариалния акт за правна сделка. Производството приключва със същинските нотариални действия – прочитане, одобрение и подписване.

Нотариалният акт за поправка на нотариален акт не поражда самостоятелни правни последици. Той има официална доказателствена сила заедно с поправения нотариален акт, която важи от деня на поправката. Нотариалният акт за поправка на нотариален акт ще бъде нищожен, когато чрез него се преследват други цели, различни от внасянето на промяна в един съществуващ, действителен нотариален акт. Както е недопустимо да се поправя нищожно нотариално удостоверяване, така не може и да се променят чрез нотариален акт за поправка видът на сделката, страните и условията по нея.

Настоящата статия не претендира за изчерпателност на разглежданата проблематика – много от въпросите са само поставени, а други, произтичащи от практиката, възникват ежедневно. Независимо от това се налага изводът, че е необходимо законодателно уреждане на тази материя, с оглед сигурността и стабилността на гражданския оборот.

Придобиване на сервитутни права по давност

Проф. д-р Георги Боянов

Известно е, че придобивната давност е период от време, през който, ако едно лице фактически упражнява съдържанието на определено вещно право, го придобива. Същността на придобивната давност е владението с неговите основни признаци – упражняване на фактическа власт и намерението да се свои вещта. Фактическата власт се изразява във въздействия върху вещта. Тези действия могат да бъдат различни по съдържание и обем. В едни случаи те могат да се изразяват в ползване, придобиване на плодовете и разпореждане, съответстващи на пълното вещно право на собственост. В други случаи те могат да са ограничени, например до право на преминаване през чужд имот или до право на прокарване на вода през него. Тук владелецът упражнява частична фактическа власт, неговото владение е ограничено и съответства на съдържанието на ограничените вещни права. Ограниченото владение е било известно още на римското право като квазивладение (quasi possessio).[1] То е било познато и на европейските законодателства и на отменения у нас ЗИСС.

В съвременното вещно законодателство също се разграничава владението от владението на вещни права. Така чл. 75 от ЗС ясно разграничава владението на недвижим имот от владението на вещно право върху такъв имот, „включително и върху сервитут". Разграничава ги и чл. 85 от ЗС, който обявява, че разпоредбите за придобиване право на собственост върху недвижим имот по давност важат и за придобиване по давност и на други вещни права върху такъв имот. Владението на вещни права като елемент на придобивната давност се характеризира с непълнота и частичност на упражняваната фактическа власт. Що се касае до намерението като субективен признак, то трябва да бъде насочено към придобиване на съответното ограничено вещно право. Владе-

[1] *По-подробно вж. Розанис, С. Владение и квазивладение. – СП, 11/2002, с. 54; Таджер, В. Вещно право на Република България, Ч. IV, Владение. С., 2001.*

нието на вещни права има същото действие, както и обикновеното владение – придобиването им по давност. Съдебната практика приема, че за субективния елемент на придобивната давност е от значение намерението, с което се владее вещта (вещното право), а не причините, поради които владелецът счита имота (правото) за свои.[2]

Предмет на придобиването по давност е винаги предметът на владението. Затова за разлика от обикновеното, пълно владение, което има за предмет движима или недвижима вещ и е насочено към нейното придобиване в собственост, при квазивладението се придобива не чуждия имот, а ограничени вещни права върху него. Поради това не може да се възприеме тезата, че „предмет на придобивната давност са винаги вещите", „а не самите права на суперфиция, сервитут или залог" и че не може да се придобие по давност правото, което „тя тепърва ще породи".[3]

Освен поради направеното разграничение тази теза е неприемлива и поради обстоятелството, че ограничените вещни права и по-специално сервитутите са вещни права върху чужда вещ. Техният носител не придобива чуждата вещ (чуждия имот), а само правото да упражнява ограничена фактическа власт върху него. От друга страна, няма смисъл да се придобива по давност вече възникнало и съществуващо вещно право. Също така (въпреки някои спорове) придобивната давност има действие занапред (ex nunc)[4] – след изтичане на определения в закона период от време и позоваването на нея.

Ако се приеме възможността да се придобиват по давност и ограничени вещни права, за тях ще важат общите правила за придобиване по давност. Но придобиването по давност на сервитутни права трябва да бъде осмислено с оглед на техните особености.

Субект на придобиване на сервитутно право по давност е само владелец, т.е. лицето, което упражнява фактическа власт върху чуждия имот, съответстваща по съдържание на уредено в законова правна норма сервитутно право с намерение то да се придобие. Всеки правен субект поначало може да придобива по давност вещни права – физически и юридически лица, държавата и общините. Няма общи изисквания или ограничения в закона. Но относно вещните сервитутни права има някои допълнителни изисквания, които не са уредени изрично, но се подразбират от същностната характеристика на тези права. Както е известно, сервитутните права не могат да съществуват самостоятелно и отделно от правото на собственост върху недвижимите имоти поради особената зависимост, в която се намират тези имоти – осъществяването на въздействия върху служещия имот се обуславя от конкретната нужда от използването на господстващия имот. Поради това не всяко лице, което упражнява фактическа власт, изразяваща съдържанието на определено сервитутно право, може да го придобие по давност. Само собственикът на недвижим имот, за чието пълноценно използване е допустимо учредяване на сервитутно право (с правна сделка или чрез индивидуален административен акт), може да придобива последното по давност като упражнява фактически неговото съдържание през определен от закона период от време. С владелческа власт, съответстваща на конкретно сервитутно право върху чужд имот, може да се придобие само сервитутното право, но не и собствеността върху служещия имот, тъй като в противен случай се обезсмисля упражняването на сервитута – служещият имот ще е вече собственост на притежателя на господстващия имот.

Обект на сервитутните права са само недвижими имоти. Поначало върху всеки недвижим имот може да се придобие по давност сервитутно право, с изключение на предвидените в закона ограничения за някои имоти. Така например съгласно чл. 7 от ЗДС имоти – публична държавна собственост, не могат да се придобиват по давност, а следователно и ограничени вещни права върху тези имоти. А имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон (чл. 7, ал. 2 ЗОС).

В по-ново време е спорен въпросът в какви случаи може да се придобива сервитутно право по давност. Съществува мнение, че сервитут, който се учредява с административен акт, не може да се придобива по давност, тъй като в противен случай такова фактическо упражняване на сервитутно право би противоречало на

[2] *Р. № 734/2006 г. IV г. о. на ВКС.*
[3] *Василев, Л. Българско вещно право. 1995, с. 300.*
[4] *Венедиков, П. Система на българското вещно право. 1991, с. 315.*

закона.[5] В съдебната практика се приема, че правото на преминаване през **урегулирани** парцели не е предвидено в закона и затова такова право не може да се придобие нито чрез сделка, нито по давност[6], както и не е допустимо да се придобие по давност право на преминаване през недвижим имот, който в момента е в **регулация**.[7] Но същевременно съдът е установил, че всеки от способите е самостоятелен и независим от останалите способи, предвидени в чл. 55 ЗС, а учредяването на право на преминаване през чужд **неурегулиран** недвижим имот чрез акт, съставен от органи на държавното управление (административен акт), не изключва възможността това право да се придобие по давност.[8] В тази връзка следва да се отбележи, че специално за правото на преминаване по чл. 192 от ЗУТ няма изискване имотите да се намират в неурегулирана територия. Вярно е, че според чл. 14, ал. 4 от ЗУТ всеки урегулиран поземлен имот трябва да има изход към улица, но не са изключени хипотези, при които такъв имот да няма фактически достъп до улица – напр. имотът е застроен при условията на свързано застрояване по смисъла на пар. 5, т. 22 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ.[9] Би могло да се приема, че независимо от предвидения ред за учредяване на сервитутно право (чрез правна сделка или с административен акт) – последното може да се придобие по давност, след като се осъществи нейният фактически състав.

Друг съществен елемент от фактическия състав на придобивната давност е периодът от време, през който трябва да се упражнява квазивладение. В тази насока чл. 85 от ЗС постановява, че разпоредбите за придобиване право на собственост върху недвижим имот по давност важат за придобиване по давност и на други вещни права върху такъв имот. Следователно сервитутните права, тъй като винаги имат за обект недвижими имоти, могат да се придобиват по давност с непрекъснато владение в продължение на 10 години (чл. 79, ал. 1 ЗС), а ако владението е добросъвестно – сервитутното право се придобива с 5-годишно владение (чл. 79, ал. 2 ЗС). Само в Закона за водите чл. 103, ал. 3 в качеството си на специална норма разпорежда, че поземлен сервитут (следва да се разбира, че е свързан с водоползване или водопрекарване) може да се придобие по давност чрез 10-годишно упражняване. В този случай законът не прави разлика между добросъвестно и недобросъвестно владение на вещно право – предвиденият срок е един – 10 години. Владението, необходимо за давността, трябва да се счита, че е започнало от момента, в който собственикът на господстващия имот фактически е започнал да упражнява съдържанието на конкретно сервитутно право – да преминава през чуждия имот, да поставя съоръжения за водопрекарване и др. Но за да породи действие и квазивладението, трябва на общо основание да е непрекъснато, а то се прекъсва с изгубване на владението за повече от 6 месеца (чл. 81 ЗС). Доказването на периода на владението е улеснено чрез оборимата презумпция на чл. 83 от ЗС, според която, ако заинтересованото лице докаже, че е владяло в различни времена, се предполага, че е владяло и в промеждутъка.

И при давностното придобиване на сервитутни права е допустимо присъединяване на владението на праводателя (чл. 82 ЗС). Правната доктрина възприема, че под присъединяване на владение се разбира прибавяне на периода от време, през който един или няколко владелци са упражнявали владение върху един имот (ограничено вещно право), към времето, през което сегашният владелец е владял същия имот (ограничено вещно право), за да допълни той недостига между времетраенето на своето владение и целия давностен период и по този начин да придобие право на собственост или друго вещно право. По този начин осъществяването на продължителния фактически състав на придобивната давност, започнало при един владелец, може да се продължи чрез упражняване на владението върху същото право от последващ владелец.[10] В съдебната практика се приема, че праводател по смисъла на чл. 82 ЗС следва да се разбира този, който прехвърля фактически права по предвидения в чл. 18 ЗЗД или по друг предвиден в закона ред вещно право върху недвижим имот. Ето защо лицето, което се е

[5] *Розанис, С. Владение и квазивладение. – Собственост и право, кн. 11/2002, с. 54.*
[6] *Р. № 73/1974 I ГО на ВС.*
[7] *Р. № 1493/1999 г. IV ГО на ВС.*
[8] *Р. № 76/1980 ОСГК на ВС; Р. № 1143/96 на ВС.*
[9] *Бобатинов, М., Кр. Влахов. Вещно право. Практически проблеми. 2007, с. 308.*
[10] *Василев, Л. Цит. съч., с. 324.*

задължило въз основа на предварителен договор да прехвърли вещно право, не може да бъде праводател по смисъла на чл. 82 и съответно неговото владение не може да бъде присъединено.[11]

За да се извърши присъединяване на владението е необходимо и предходният, и последващият владелец да осъществяват владение върху сервитутно право, упражнявано върху един и същ чужд имот. Също така е необходимо и двете владения да се намират в непосредствено предхождане, което означава, че не може сегашният квазивладелец да присъедини владението на праводателя на своя праводател, ако не може да присъедини владението на своя праводател. Необходимо е и да няма прекъсване на давността поради изгубване на владението за повече от шест месеца (чл. 81 ЗС). Освен това владенията, които се присъединяват, трябва да са идентични по обем и съдържание на съответното сервитутно право.

От съществено значение е въпросът, с каква продължителност е давностният срок за придобиване на сервитутно право, когато се присъединява предходно владение. В правната литература се приема, че добросъвестният владелец може да придобие вещ или вещно право с кратката давност чрез присъединяване на владението на своя праводател, само ако и последният е бил добросъвестен.[12]

Придобиването на сервитутно право с кратка 5-годишна давност при добросъвестно владение е възможно доколкото квазивладението е установено на годно правно основание за учредяване (прехвърляне) на сервитутно право, като квазивладелецът не знае, че обремененото лице не е собственик на служещия имот (съответно праводателят му не е титуляр на сервитутното право) или че предписаната от закона форма е била опорочена (по аналогия от чл. 70 от ЗС) – напр. когато е опорочена процедурата по издаването на съответния акт. Следва да се уточни, че за да бъде едно юридическо основание годно, то трябва само по себе си да може да породи учредяване или прехвърляне на вещно право (пълно или ограничено) върху определен имот. Освен това то трябва да бъде и валидно като конкретно волеизявление. Така например годно юридическо основание за учредяване на сервитутно право е сключването на правна сделка от собственика на господстващия и собственика на служещия имот или издаването на административен акт от надлежен орган. Също така годно правно основание за прехвърляне на сервитутно право е договорът за прехвърляне право на собственост върху господстващия имот, тъй като с него се прехвърля и съществуващото вече сервитутно право поради акцесорния характер на последното, а не се учредява ново сервитутно право.

Упражняването на съдържанието на някои сервитутни права много трудно се различава от съизволителните и търпими действия, които произтичат от правото на собственост или от друго вещно право. При търпимите действия липсва субективният признак на владението – намерението да се придобие съответното вещно право, тъй като те са действия, които се извършват с изричното или мълчаливо съгласие на собственика на имота, в който се осъществяват. Макар да съвпадат по съдържание с определен вид сервитут (напр. право на преминаване), те не представляват квазивладение и поради това не могат да се придобият по давност. За разлика от владението на вещно право при съизволителните действия липсва субективният елемент поради факта, че те винаги са свързани с упражняването на конкретно ограничено вещно право (напр. право на строеж) и произтичат и се обуславят от него.

Началният момент на придобивната давност започва с установяване на фактическата власт, а при добросъвестно владение – от момента на възникване на правното основание. За да се придобие съответното ограничено сервитутно право, е необходимо квазивладението му да продължи до изтичане на императивно установения в закона срок от 10, съответно 5 години. Веднъж започнала, придобивната давност тече непрекъснато, ако владението се осъществява. Но при настъпване на определени в закона обстоятелства придобивната давност спира да тече, въпреки че владението продължава. Изтеклият период се запазва и след отпадане на обстоятелството, породило спиране на дав-

[11] *Р. № 555/1969 г., I г. о. на ВС; Р. № 642/ 1968 г., I г. о. на ВС.*

[12] *Василев, Л. Цит. съч., с. 329; Венедиков, П. Ново вещно право. 1995, с. 191 – изтъква се, че добросъвестният правоприемник не може да се ползва от недобросъвестното владение на праводателя си за придобиване на вещното право чрез кратка придобивна давност, при положение че самият праводател не може да се ползва от нея.*

ността, тя продължава да тече, като се прибавя изтеклият период. Сходството на придобивната и погасителната давност като периоди от време, както и практически съображения са дали основание на законодателя да препрати към съответно прилагане на правилата в чл. 115, 116, 117 и 120 от ЗЗД (чл. 84 ЗС) за спиране и прекъсване и на придобивната давност.

Придобивната давност е първичен способ за придобиване на право на собственост и ограничени вещни права. Спорен е въпросът за нейното действие. Според някои автори след осъществяване на фактическия състав вещното право се придобива автоматично, по право (ipso iure), без да е нужно владелецът да предприеме други действия.[13] Изтъква се, че с изтичане на придобивната давност владелецът е станал „безусловен собственик" и че владението се е превърнало в право на собственост, което може да се брани с петиторни искове дори срещу досегашния собственик. Също така се изказва мнение, че за придобиването не е нужно някакво проявление на воля за придобиване.[14] С основание тази теза се оспорва в по-ново време. Основният аргумент, че придобивната давност няма автоматично действие, се извлича от чл. 84 от ЗС, който препраща към чл. 120 от ЗЗД, а именно, че давността не се прилага служебно. Поради това е необходимо владелецът, в полза на който е изтекла придобивната давност, да се позове на нея, да изяви воля за придобиване.[15] Следва да се отбележи, че позоваването на придобивна давност след изгубване на владението на вещното право за повече от 6 месеца (чл. 81 от ЗС) не може да ползва квазивладелеца поради прекъсването на давността и юридическото заличаване на изтеклия период с обратна сила.[16]

Няма изрична разпоредба и относно действието на придобивната давност във времето. Следва да се приеме, че тя има действие занапред (ex nunc), защото само законова норма може да придаде обратно действие.

Позоваването на изтекла придобивна давност като цяло може да стане чрез възражение по предявен срещу владелеца петиторен иск, чрез предявяване от заинтересованото лице (владелеца) на установителен иск, както и чрез поискване от последния да се снабди с констативен нотариален акт по реда на чл. 483 (чл. 587) от ГПК.[17] Това становище е приемливо и относно придобиването по давност и на сервитутни права. Както се спомена, аналогично това е възможно да стане, като квазивладелецът направи пресичащо (перемпторно) възражение, когато срещу него е предявен петиторен иск от собственика на служещия имот. В този случай в процесуалното производство ответникът (квазивладелецът) трябва да докаже, че е осъществявал съдържанието на съответното сервитутно право добросъвестно или недобросъвестно без прекъсване през установения от закона период от време. В резултат на доказването съдът следва да признае правото на собственост на ищеца, от една страна, а от друга – придобиването по давност на ограниченото вещно право (сервитута) от ответника.

Допустим е и установителен иск за установяване съществуването на конкретното сервитутно право. С голямо практическо значение е и въпросът за извънсъдебно установяване на придобиването на сервитутно право чрез констативен нотариален акт. Поначало такова нотариално производство е възможно, но е спорен въпросът за издаването на такъв акт по отношение на сервитутни права, за които в законова правна норма е предвидено те да възникват по силата на административен акт. Както бе посочено по-горе, някои автори приемат, че сервитутни права не могат да се придобиват по давност, ако за тях се предвижда да се учредяват с властнически акт на държавен орган (напр. право на преминаване по чл. 36 от ЗОСИ). Но също така се изтъкна и тезата, че учредяването по административен ред е само един от способите за възникване на сервитутното право и че той не изключва възможността за придобиване на правото по давност. Освен това издаването на констативен нотариален акт е възможно и поради това, че той няма конститутивно действие – той не удостоверява правна сделка или друг акт за прехвърляне на вещни права, а удостоверява вещно право, което вече

[13] *Василев, Л. Цит. съч., с. 330.*
[14] *Венедиков, П. Цит. съч., с. 313.*
[15] *Р. № 202/2002 г. I ГО на ВКС; Р. № 100/1999 г. IV ГО на ВКС.*
[16] *Р. № 404/1995 г. IV ГО на ВС.*
[17] *Велинов, Ив. Фактическият състав на придобивната давност. – СП, 2/2000, 5-11; Боянов, Г. Вещно право, 2004, с. 292; Гиова, В. Придобивната давност – способ за придобиване право на собственост и ограничени вещни права. – СП, 10/1996, с. 13.*

е възникнало.[18] Съдебната практика правилно приема, че снабдяването с нотариален акт по обстоятелствена проверка не е елемент от фактическия състав на чл. 79, ал. 1 ЗС и че нотариалното удостоверяване има за цел да даде известност на вече настъпила правна последица, формално да легитимира титуляра на правото пред трети лица, като го снабди с документ.[19]

Владелецът на ограничено сервитутно вещно право може да се позове на изтекла придобивна давност и да поиска да му бъде издаден констативен нотариален акт и чрез извършване на обстоятелствена проверка от нотариуса, в чийто район се намира служещият имот, когато той не разполага с документи, удостоверяващи правото му или когато те са недостатъчни (чл. 483, ал. 2 (чл. 587, ал. 2 от новия ГПК). Въз основа на документите, представени от молителя или на разпита на свидетелите, нотариусът прави своя извод, който излага в мотивирано постановление (чл. 483, ал. 3; чл. 587, ал. 3 от новия ГПК). В своите мотиви нотариусът следва да обсъди доказателствата, с които се установяват фактическата власт, намерението, продължителността на квазивладението, както и неговият вид (добросъвестно или недобросъвестно). По своето естество постановлението е решение по охранителното нотариално производство, с което се признава или отрича претендираното от молителя право. Ако нотариусът установи, че е налице придобиване на сервитутното право по давност, издава констативен нотариален акт (КНА), с който удостоверява, че молителят е титуляр на съответното право. Следва да се отбележи, че констативният нотариален акт, въпреки че доказва материализираното в него удостоверително изявление на нотариуса, не се ползва със сила на присъдено нещо. Всяко трето лице може да оспори, че конкретно лице не е титуляр на признатото му сервитутно право, т.е. доказателствената сила на КНА не е необорима – тя важи до доказване на обратното.[20]

Отказът на нотариуса да признае молителя за титуляр на ограниченото сервитутно право, подлежи на обжалване в седемдневен срок пред съответния окръжен съд (чл. 432; чл. 538 от новия ГПК). Ако обаче нотариусът откаже още в началото да започне охранителното нотариално производство или откаже да издаде нотариален акт по обстоятелствена проверка след като постановлението, с което се признава молителят за титуляр на сервитутното право, влезе в сила, този му отказ ще се счита за отказ да се извършат съответните нотариални действия и ще подлежи на обжалване пред окръжния съд в седемдневен срок от самия отказ (чл. 473; чл. 577 от новия ГПК)[21]. Окръжният съд може да потвърди или да отмени отказа на нотариуса. Във втория случай съдът се произнася по същество с определение, въз основа на което нотариусът е длъжен да издаде на молителя нотариален акт за придобиване на сервитутно право по давностно владение.

[18] *Р. № 128/1987 г. I ГО на ВС*
[19] *Р. № 734/2006 г. IV г. о. на ВКС.*
[20] *Сталев, Ж., Българско гражданско процесуално право. 2001, с. 857.*
[21] *Т. Р. № 94/1987 ОСГК на ВС; Димитрова, Св. Отказ на нотариуса да удостовери право на собственост чрез обстоятелствена проверка. – СП, 12/2006, 45–47; Тенева, Л. Обжалване отказа на нотариуса да издаде нотариален акт за признаване на правото на собственост върху недвижим имот. – СП, 9/2003, 11–14.*

Напомняме на всички нотариуси, на които предстои подновяване на застраховка за времето на своята професионална дейност, че в 7-дневен срок от сключване на застрахователната полица, са длъжни да представят в Нотариалната камара копие от нея (чл. 30, ал. 2 от ЗННД).

Сведенията за извършените нотариални действия по ЗННД трябва де се представят за всяко тримесечие в Нотариалната камара до 5-то число на месеца, следващ отчетния период.

Скъпи колеги,
Във връзка с 10-годишнината от създаването на свободния нотариат в България, откриваме тази нова рубрика и каним всички колеги, които имат материали от онова време, да ги предоставят на редакцията.

Имуществената отговорност гарантира обезщетение при нанесена вреда

1996 г.

Имуществената отговорност гарантира обезщетение при нанесена вреда

Младен Червеняков, министър на правосъдието

Няколко са основните принципи, залегнали в законопроекта за нотариусите. На първо място бих посочил това, че нотариалните функции без вписванията се възлагат от държавата на частни лица. Вписванията ще се извършват централизирано от съдии по вписванията към районните съдилища. Предлага се районът на действие на нотариусите да съвпада с района на съответния районен съд. Създава се нов орган - нотариална камара. Тя ще бъде юридическо лице и ще регулира организацията на нотариалната дейност в страната.

Въвежда се конкурсен принцип за придобиване права на нотариуси. Конкурсът ще се провежда от специална комисия. Кандидатите трябва да са на възраст до 60 години, български граждани, със завършено висше образование, с придобита юридическа правоспособност и с най-малко 2 години стаж. Нотариусът ще има възможност да извършва и други възложени от страните действия - посредничество при избягване или разрешаване на спорове, изпълнение на завещания, управление на имущество, даване на консултации, изготвяне и проверка на предварителни документи.

Въвежда се засилена имуществена и дисциплинарна отговорност на нотариусите. За пръв път в нашето законодателство се изисква задължително застраховане на служител, на когото се възлага изпълнението на държавни функции. Нотариусът е длъжен да се застрахова за целия период на своята професионална дейност.

Младен Червеняков,
министър на правосъдието

Частните нотариуси ще си плащат, ако ощетят клиента

в. „Труд“, 14 април 1997 г.

В началото на годината влезе в сила новият Закон за нотариусите, с който нотариатът за пръв път у нас бе изваден от съдебната система и стана частен. На практика преустройството на държавния нотариат в частен започна преди седмица с първото общо събрание на Нотариалната камара. За председател на Съвета на нотариусите бе избрана г-жа Чайка Бележкова, досега шеф на столичния нотариат.

ПОНЕДЕЛНИК, 14 АПРИЛ 1997 г. ПРАВО

С ЧАЙКА БЕЛЕЖКОВА, председател на Съвета на нотариусите, р

Частните нотариуси плащат, ако ощетят

В началото на годината влезе в сила новият Закон за нотариусите, с който нотариатът за пръв път у нас бе изваден от съдебната система и стана частен. На практика преустройството на държавния нотариат в частен започна преди седмица с първото общо събрание на Нотариалната камара. За председател на Съвета на нотариусите бе избрана г-жа Чайка Бележкова, досега шеф на столичния нотариат.

- Госпожо Бележкова, в словото си при официалното откриване на първото общо събрание на Нотариалната камара правосъдният министър Хараламби Анчев обяви: край на опашките в нотариата. Как частният нотариус ще ликвидира този проблем?

- Безусловно тези опашки няма да ги има. Всеки от колегите има амбицията да създаде нормални условия, каквито липсват в днешните нотариални служби, особено в големите градове. А и не е все едно дали пазарът на недвижими имоти, например в столицата, ще се извършва от 20 нотариуси, колкото са в момента, или от 40, колкото вероятно ще станат. Гражданите ще могат свободно да избират между всички нотариуси, които действат в даден район.

- Кога ще приключи преустройството?

- В закона е предвиден преходен период до 6 януари 1998 г., през който нотариусите и съдиите по вписванията ще работят по досегашния си ред. В този период ще има нотариуси, които ще работят в собствени кантори, а тези, които още не са организирали своя кантора, могат да останат дотогава в старата сграда.

- В закона пише, че частният нотариус е длъжен да се застрахова за вреди, нанесени на клиенти.

- Нотариусите носят пълната имуществена отговорност за виновно нанесени вреди. За гарантирането ѝ те се застраховат. Приехме застрахователната сума да бъде между 10,000 и 400,000 долара. Като държавен служител досега нотариусът не отговаряше за вреди. Обезщетение можеше да се търси от държавата по Закона за отговорността на държавата за вреди, причинени на граждани. За последните 20 години са ми известни само 3 дела, заведени по този ред, и вредите не можаха да се докажат.

Чайка Бележкова: Свободният нотариус ще бъде като личния, дворния лекар. При него гражданите ще получават точна правна информация, за

- В близките месеци ще се определи седалището на Нотариалната камара, където ще се води регистър с имената и данните на всички нотариуси. Там всеки ще може да провери кои са легитимните нотариуси, къде е кантората на даден нотариус, има ли той застраховка и т. н. За по-голяма гласност списък с нотариусите ще изпратим и в службите по вписванията.

- Какъв хонорар ще се плаща на частния нотариус за услугата?

- Нотариалната такса е възнаграждението, което се заплаща на нотариуса

- За кои вреди ще отговаря нотариусът?

- За всички имуществени щети, причинени на клиентите от незнание на закона, некомпетентност, с умисъл, по небрежност, с користна цел. Винаги когато има вина, нотариусът ще носи отговорност.

- Какво ще стане, ако нотариусът е застрахован за по-малка сума, отколкото е причинената вреда?

- Обезщетението ще е пълно. Ако щетата не се покрива от застраховката, това което е в

повече, ще се обезщетява по общия ред от личното имущество на нотариуса. Така нотариусите са заинтересовани да се застраховат за по-голяма сума, стига да имат материална възможност за това. Нотариусът, застрахован за по-малка сума, носи по-голям риск. За сделки с особено голям материален интерес нотариусите ще имат възможност да се застраховат отделно за самата сделка.

Как ще се установят вредите?

Само в съдебен процес. По реда на Закона за задълженията и договорите в съда трябва да се докаже, че има настъпили вреди по вина на нотариуса. Въз основа на влязло в сила съдебно решение застрахователят ще заплати обезщетението в размера, който е установил съдът.

Къде гражданите ще могат да проверяват дали едно лице има право да работи като нотариус?

В близките месеци ще се определи седалището на Нотариалната камара, където ще се води регистър с имената и данните на всички нотариуси. Там всеки ще може да провери кои са легитимните нотариуси, къде е кантората на даден нотариус, има ли той застраховка и т.н. За по-голяма гласност списък с нотариусите ще изпратим в службите по вписванията.

Какъв хонорар ще се плаща на частния нотариус за услугата?

Нотариалната такса е възнаграждението, което се заплаща на нотариуса за извършената услуга. Тя ще замести държавната такса. А местната такса е данъкът, който се дължи за извършената сделка, и гражданите ще я внасят както досега.

Досега оценката на имота, върху която се изчисляваха таксите, се определяше от общината чрез експерти. Законът предвижда за в бъдеще нотариусът да назначава вещи лица, които ще оценяват имотите. Кои ще бъдат те?

Това ще са вещите лица, които имат право да дават експертни оценки и са включени в списъците към окръжните съдилища и Софийски градски съд или са лицензирани от Агенцията за приватизация.

Ще има ли занапред съдебен контрол върху актовете на нотариусите?

И в бъдеще действията му ще съобжалваеми пред окръжния, съответно градския съд.

Как да се предпазим от незаконни сделки с недвижими имоти?

в. „Демокрация“, 25 юни 1995 г.

Мая Славкова разговаря със столичните нотариуси ДИМИТЪР ТАНЕВ и ИВАЙЛО НИКОЛОВ

При сделка с имоти клиентите се доверяват изцяло на нотариуса. Имат ли основание, кой е нотариусът в една сделка?

Димитър Танев: Нотариусът е лице, което удостоверява законността на различни договори, документи, включително и сделки с недвижими имоти. Той е фигура, известна в историята от 5–6 века. Дори бащата на Нострадамус е бил нотариус. Има два типа нотариуси в света. В цяла Европа с изключение на Англия по латинската система е създаден т.нар. латински тип нотариат. Англия, Америка, Австралия са включени по системата на обичайно право и по силата на адвокат-нотариусите и тежестта на доказване се извършва в съда. Ежегодно над 1,5% от бюджета на тези страни се изразходва за подобна дейност. България исторически принадлежи на латинската система и ползва компилацията на това право. Засега само България и Румъния имат държавен нотариус. Всички останали разчитат на частния нотариус, т.е. свободния нотариус, който е гарант, че лицето отговаря не само декларативно и дисциплинарно, а и имуществено пред страните, които се явяват при него.Нотариусът и застрахователното дружество поемат отговорностите към двете страни пълно и имуществено, като се дават и профе-

сионални съвети. Двойнствената фигура на лицето със свободна професия–нотариус, налага да изпълнява и държавни функции. Държавният нотариус у нас е подложен на една несъвършена система, като трябва да изпълява своите функции пълноценно. Подготвен е проектозакон. Включени са и задълженията на нотариуса. Само единен кадастър ще застрахова клиентите. Реалните партиди на имотите ще позволяват да се избегнат измамите.

25 ЮНИ 1995 г. ИЗМАМИТЕ ДЕМОКРАЦИЯ 9

КАК ДА СЕ ПРЕДПАЗИМ ОТ НЕЗАКОННИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ?

● Ман СЛАВКОВА разговаря със столичните нотариуси ДИМИТЪР ТАНЕВ и ИВАЙЛО НИКОЛОВ

Стана практика при тази търговия да се ползват услугите на фирмите посредници. Често интересите и на двете страни са незащитени. Как е според закона?

Ивайло Николов: Сегашната система за прехвърляне на недвижими имоти има ред недостатъци, но не значи липса на закони. Пълна защита на интересите на двете страни, трябва откровено да признаем, не съществува. Липсва реална партида на недвижимите имоти и използването на персоналната система на вписване предразполага към грешки и злоупотреби. Бариера и сигурност за избягване на проблемите с недвижими имоти няма.

При покупко-продажба на недвижими имоти чрез фирма се изработва договор. Може ли с него да се гарантират интересите на клиентите?

Д.Т.: Една фирма е длъжна да изработи и сключи цялостен комисионен договор, което е предпоставка до известна степен за защита интересите на страните по договора. Няма гаранции, че нещата ще протекат така, както са фиксирани в договора. Фирмата не носи отговорност за съдебно отстранение, че примерно продавачът не е собственик на имота. Системата на вписване е предмет на доказателствена тежест на продавача и според представените пред нотариуса документи той легитимара или не своето право на собственост. Не че изключва той да представи и други документи. Правят се различни конструкции от документи, които могат да заблудят купувачите. По сегашната система нотариусът не е длъжен да проверява книгите и поредността на вписаност. Купувачът сам трябва да провери актовете, дали твърдението на продавача е валидно и истинно, дали няма други извършени прехвърляния по наследяване или по завещание. Купувачът трябва да се увери, че продавачът е изключителен собственик. Това става чрез справка по книгите на Нотариата, в азбучника на завещанията и в общината. Услугата се извършва срещу заплащане, но поради многобройните сделки процедурата отнема време. В деня преди сделката е най-разумно да се направи двустранна проверка. За предпочитане е лично и да не се предоверява дори на компютъра (според нас). От поредността на вписване зависи шансът на измама, защото в един и същ ден имотът може да се окаже продаден два или повече пъти, бих казал, колкото е физически възможно. Валидна е само първата продажба. Ако са раздадени суми по останалите уговорени сделки за конкретния имот,

то наистина клиенти се оказват излъгани. За тази измама се носи наказателна отговорност, но пропуснатото се решава в съда. За съжаление няма пречка да се продаде няколко пъти един и същ имот. Нотариусът стриктно проверява предоставените писмени доказателства на страните. Желателно е да има един 'медицински" картон на имота, в който могат да се проследят всички промени относно правото на собственост. Така нотариалното удостоверение ще е според даденото от продавача.

Регламентиран ли е предварителният договор и евентуалната застраховка към него като защита за купувача?

И.Н.: Да, само ако е уговорена конкретна неустойка. Това са чисти облигационни договори, а не вещни. Няма как трети лица да знаят, че около този имот има едно обещание за продажба. Те вписват искови молби за обявяване на тези договори като окончателни. В цяла Европа се съставят такъв вид предварителни договори, които гарантират страните при сделката. Чрез тях могат да се избегнат симулативните цени. Сега по актовете 80–90% от имотите са вписани със симултативни цени, чиято реална цена няма връзка с действащата по сделката. Тогава може да се претендира неустойка по цената на договора. По този начин предварителният договор ще се формулира като окончателен и гаранцията в полза на двете страни е осигурена. Нотариалният акт остава само една записка на това, което е вписано в договора, т.е. вещният момент. При това те има еднаква доказателствена стойност.

Измамите ни следват. Да се доверим ли на посредниците, или да се наеме специално адвокат?

И.Н. Нотариусът не трябва да участва в посредническата дейност. При тези фирми трябва да се работи с лиценз. Не може хора от фирмите, които са без юридическо образование, да извършват подобни услуги.

Препоръчвате клиентите лично да проверяват документите. Къде да извършват проверките?

Д.Т. Допълнителни проверки се извършват в общината – проверка на данъчната партида, СОФГЕО в случаите за земя; в съответната общинска поземлена комисия по подадените заявления; в Нотариата и в старите архиви. Трябва да се изключи подправяне на документите и да се гарантира тяхната истинност. Нотариатът няма воден печат. Има хиляди подправени документи. Необходимостта от доказване автентичността на документа се придружава и от действителните права, инкорпорирани в същия.

Фалшив или невалиден акт също ли могат да проверят клиентите?

И.Н. Точно затова съветваме клиентите да направят лично изредените по-горе проверки, за да избегнат дублирането на нотариалния акт. Доверяване на лист хартия е излишно.

Ипотеката стана популярен начин за гаранция на даващия кредит. Какви проблеми създава ипотекиран имот? Какъв е рискът за купувача?

Д.Т. Ипотеката следва имота, а не конкретния собственик. Ипотеката е правна фигура, която създава гаранции за кредитиращия институт. Следвайки имота, тя не е тежест върху човек, а върху имот и съобразно правилата на всички нормални държави не обвързва собственика. Като купите един недвижим имот, вие поемате ангажимент да погасите всички вещни тежести. Това, че предишният собственик не ви е уведомил, не означава нищо. Щом не сте проверили в момента на покупката какви и към кого има вписани ипотеки, с това носите всички последици. Ето така на кредитора, който е гарантирал вземането си с ипотека, сте му длъжен вие – поредният собственик. При неплащане на основното задължение той има право да изнесе недвижимия имот на търг, което е смисъл и сила на ипотеката. Извършването на ипотеки намаля много. Хората видяха, че това е трудно реализиране на вземанията по този вид договори. Няма пречка да се продаде ипотекиран имот. Купувачът трябва да провери и този момент, защото той отговаря впоследствие за него. Ипотеката е риск за купувача. Книгите за вписване са публични и проверката е необходима.

СТАРИТЕ ЧАНТИ

Владимир Петров

Старите чанти се срещнаха в махленската ламаринена кофа за боклук. По-старата, кожена, пазарска чанта лежеше спокойно на дъното на кофата и горчиво размишляваше върху мрачната перспектива на живота в самота или още по-ужасната – изоставена и нещастна на градското сметище, когато по-младата, чанта-плик, влетя в боклукчийската кофа, запратена от немилостивата ръка на нейната собственица.

„Късмет“ – рече си тя. Ще си имам компания! И като се поокашля със старческите си гърди, тихо заговори новодошлата:

– Извинявайте, ако ви безпокоя, но искам да ви приветствам с „Добре дошла“ в ламаринената кофа. Надявам се, че не се ударихте сериозно при падането. То бившите ни собственици са едни... Докато им служиш, те уважават, а след това – безмилостно, прас в боклука!

Никой не ѝ отговори. В кофата се чуваше само хрипкавото дишане на старата пазарска чанта.

– Мога ли да ви помогна с нещо? – поднови тя опитите да заговори, но отново тягостно мълчание отвърна на любезния ѝ въпрос.

Тя помълча малко и подхвана по друг начин с усилията си да завърже разговор.

– Извинете, вие може би ми се сърдите за нещо, но аз нямам никаква вина, че и двете сме тук – изхвърлени в боклукчийската кофа. Трябва да се примирим със съдбата и да се опитаме да понесем това, което тя ни е подготвила.

– С нищо не се примирявам – озлобено промърмори плик-чантата. То си е ваша работа, за мен не се грижете. Ще ми казва тя, че трябва да се примирявам. Никога, разбрахте ли, никога!

– А трябва, а трябва – благо я прекъсна старата пазарска чанта. Тепърва ни предстоят още по-ужасни събития. Треперя при мисълта какво ни чака... Днес кой ден сме? Понеделник. Значи имаме още три дни. После идва колата, натоварва ни и ни изхвърля на сметището....

– Стига си говорила глупости! Ти ще ми казваш каква ми е съдбата! Ни ме знаеш, ни ме познаваш – щели да ни изхвърлят на сметището...

– Ама аз не исках да кажа нищо лошо – замънка пазарската чанта. Опазил ме господ да ви обидя. Аз съм толкова деликатна, а вие...

– Деликатна си казваш, а защо толкова ужасно смърдиш? Сигурно от деликатност – язвително изсъска плик-чантата.

Настана тишина. Чуваше се само хлипането на старата пазарска чанта, която с меките части на най-запазената си част опитваше да избърше рукналите по лицето ѝ сълзи.

– Я стига си циврила! Смърдиш и толкова! – злобно се обади плик-чантата. Виж я ти, отгоре на всичко и обидчива. Натрапва ми присъствието си. Опитва се да интимничи с мен, да се сприятелява, досажда ми с гадните си поучения, а отгоре на това се обижда!

– Не искам да ти досаждам – пазарската чанта се овладя. Мислех само, че можем да прекараме тези най-неприятни мигове от живота ни като се утешаваме с весели приказки, а ти – досаждаш ми, смърдиш....

– Смърдиш! Не е ли вярно? Сама не се усещаш, защото цял живот си смърдяла на лошо...

– Не е вярно! – опита се да протестира пазарската чанта.

– Вярно е, вярно е! Искаш да ми бъдеш компания – гласът на плик-чантата стана надменен. Ама тая няма да стане. Аз съм носила в себе си най-фини парфюми – Кендзо, Живанши, Мизрахи, Кристиан Диор, Франк, Ланком, нежни копринени кърпички, скъпи цигари и позлатена запалка. Портмонето, което домуваше в мен, винаги беше пълно с пари, долари, евро, марки, левове! Държала съм златни украшения, скъпи маркови червила. А тя ще ми говори...! Знаеш ли какви ръце са ме държали – целите отрупани със златни гривни и пръстени, покрити с ароматен, красив лак пръсти, изчеткани, ухаещи на скъп сапун и кремове. А ти сигурно си била в разни напукани пенсионерски ръце, с възлести изкривени от ревматизъм пръсти и черни, грозни нокти. Била съм по няколко часа в тези ръце. Прегръщали са ме гладките, ароматни мишници на моята господарка, докосвала съм се до прекрасните ѝ, облечени в скъпи, елегантни дрехи, гърди. Стояла

съм на фотьойли и масички, докато господарката ми е разговаряла с нейни приятели и обожатели – все високи хора, политици, бизнесмени. Обикновеното ми място беше на предната седалка в мерцедеса на господарката. Придружавала съм я на приеми и коктейли. Била съм с нея в чужди страни, където е прекарвала почивката си със свои приятели и любовници. Какво да ти кажа...? Не си ги сънувала в бедняшкия си живот тези неща...!

Климатик, компактдиск плейър, тишина и прекрасна музика, моторът не се чува. Не съм се возила в по-обикновена кола от огромен, последен модел на БМВ. А когато господарката не ме взема със себе си, почивам си в огромния махагонов гардероб, оглеждайки се по цял ден в кристалното огледало на неговата врата. Не живот, а приказка....

– Аз искам само да ти кажа – започна с твърди нотки в гласа пазарската чанта – че не смърдя. Смърди кофата, защото никой не я мие. А ние, щем не щем, ще ѝ търпим миризмата. Вярно е, че не съм живяла като тебе, но не се оплаквам. Возила съм се на трамвай и автобус. Носила съм топъл хляб, сирене, замразено пиле, захар, ориз, олио, бира. Мириша на хляба, които съм носила. Мириша на чушки, домати, чесън, магданоз, картофи. Права си, мен са ме държали, е вярно, не пенсионерски, но груби ръце, със счупени нокти, но ми харесваше. Чувствах се сигурно. Това ми е било отредено от съдбата. Аз съм пазарска чанта. Твоето е друго. Не зная как бих се чувствала сред толкова лукс и внимание. Сигурно се свиква. Не зная, но вече е късно. Чака ме боклукът, а после сметището.

Двете чанти замълчаха за дълго. После пазарската отново наруши мълчанието:

– Е, е, не се разстройвай! Гледай весело на живота! Това е, няма нищо вечно! И аз бях млада и нова. Дойде старостта, сега за нищо не ставам. То боклукчийската кофа е като приемна на старческия дом за вещите – бунището, което е последното им убежище.

Плик-чантата не отговори. Вероятно си мислеше с тъга за прекрасните ръце, които я галеха, за топлата седалка на мерцедеса, за огромното кристално огледало, в което оглеждаше елегантната си физиономия.

– Слушай – отново наруши мълчанието пазарската чанта. Искаш ли да се почерпим. Имам половин бира. Когато ме изхвърлиха, сложиха в мен недопитата бира на моя господар. Малко е изветряла, но е добра – „Каменица“ светло – евтина, но от нея не боли глава. Когато свърши мачът, господарят ми я остави недопита, разстрои се от загубата на неговия отбор. На другия ден я изхвърли, заедно с мен. Искаш ли да отпиеш няколко глътки...?

– Пфу, воня! Да пия бира! „Каменица“ светло било! Има да ми се чуди коремът какво е това. Въобще как смееш да ми предлагаш такива боклуци! Говори ми за бунища, занимава ме с чушки и чесън, предлага ми да пием бира! По-добре мълчи, че ме ядосваш! Гледай си проблемите и не ме занимавай!

Свечери се. През отворения капак на боклукчийската кофа се появи златистият лик на луната. Пазарската чанта се покри с един стар вестник. Заслони се зад найлоновата торба с отпадъци, за да не ѝ пречи светлината и неусетно заспа.

Сутрешният хлад я събуди. Тя се размърда и започна да търка енергично старческото си тяло, за да се стопли. Срещу нея, облегнала тялото си на боклукчийската кофа, насмешливо я гледаше плик-чантата. Наблизо се чу глъч на хора и след малко в боклукчийската кофа надникна небръснатото, ухилено лице на възрастен циганин. След това в кофата се появи и лицето на малко момче, кадраво, мръсно и усмихнато като стария циганин – навярно неговото внуче.

Плик-чантата с погнуса закри лицето си и обърна гръб на хората. Пазарската чанта дружелюбно се усмихна и показа лъскавото тяло на шишето с недопитата Каменица светло. Старият циганин протегна ръце, взе пазарската чанта, извади бирената бутилка и жадно я надигна. После огледа пазарската чанта, намери я годна да върши работа и я хвърли заедно с празната бирена бутилка в каруцата, теглена от дръглив сив кон. Очите му блеснаха при вида на лъскавата, „златна катарама“ на плик-чантата и алчно протегна ръце към нея. Огледа я, помириса я, видя, че няма нищо в нея и разочаровано я захвърли обратно в кофата.

Конят и каруцата бавно потеглиха към следващата боклукчийска кофа.

До деня на прибирането на боклука оставаха два дена...