

Proces notarialny: pełne wyjaśnienie

Kompletny przewodnik po akcie notarialnym, procedurze podpisu i rejestracji

Podstawa prawna

W Bulgarii przeniesienie własności nieruchomości jest prawnie skuteczne tylko po notarialnym sformalizowaniu i rejestracji w Rejestrze Własności (art. 18 ZZD i art. 4 ZNND). Notariusz jest urzędnikiem państwowym i niezależnym gwarantem legalności i autentyczności transakcji.

1. System notarialny w Bulgarii

Notariusze w Bulgarii są mianowani przez Ministerstwo Sprawiedliwości i są członkami Notarialnej Izby Bulgarii. Każdy notariusz ma właściwość terytorialną: dla nieruchomości w rejonie Burgasu tylko burgaski notariusz może sformalizować transakcję. Katalog Notarialnej Izby dostępny na www.notary-chamber.org.

2. Dokumenty wymagane do aktu notarialnego

Od sprzedającego/dewelopera

- Pozwolenie na budowę i Akt o oddaniu do użytkowania (Akt 16), oryginał lub kopie poświadczone.
- Akt notarialny lub inny dokument tytułowy do nieruchomości lub działki.
- Zasadniczenie o braku zobowiązań (wydane 10 dni wcześniej) z Rejestru Własności Burgasu.
- Szkic katastralny Agencji Katastralnej, ważny 6 miesięcy.
- Zasadniczenie o braku zaległości podatkowych na podstawie art. 87 DOPC.
- Dokumenty korporacyjne, jeśli sprzedającym jest osoba prawna.
- Świadectwo charakterystyki energetycznej.

Od nabywcy

- Ważny paszport lub dowód osobisty (dla obywateli UE).
- Bułgarski numer identyfikacyjny (EGN dla obywateli bułgarskich) lub Osobisty Numer Cudzoziemca (LNChE), rejestracja BULSTAT.
- Pełnomocnictwo notarialne z apostille, jeśli nabywca udzielił pełnomocnictwa.
- Akt małżeństwa, jeśli zakup jest wspólny (dla określenia ustroju majątkowego małżonków).
- Dla polskich nabywców: pełnomocnictwo z apostille jeśli wydane poza Bułgarią.

3. Przebieg aktu notarialnego

1	Złożenie dokumentów: Prawnik lub strony składają wszystkie dokumenty notariuszowi na 1-3 dni przed podpisem. Notariusz weryfikuje autentyczność i kompletność.
2	Przygotowanie aktu: Notariusz sporządza akt w języku bułgarskim z pełnym opisem katastralnym, ceną zakupu, warunkami płatności i oświadczeniami. Popros o tłumaczenie na język polski lub angielski z wyprzedzeniem.
3	Weryfikacja tożsamości: W dniu podpisu notariusz weryfikuje tożsamość wszystkich stron na podstawie oryginalnego dokumentu. Fotokopie nie są akceptowane.
4	Odczytanie aktu: Notariusz głośno odczytuje pełny tekst aktu. Obecność tłumacza przysięgłego jest obowiązkowa dla stron nieznających języka bułgarskiego (art. 578 KPC); tłumacz również podpisuje akt.
5	Podpis: Wszystkie strony i tłumacz (jeśli obecny) podpisują wszystkie strony. Notariusz składa swoją pieczęć i podpis.
6	Potwierdzenie płatności: Potwierdzenie bankowe płatności lub oświadczenie o udzieleniu kredytu hipotecznego przedkładane przed lub jednocześnie z podpisem.
7	Rejestracja tego samego dnia: Notariusz przesyła podpisany akt elektronicznie do Rejestru Własności Burgasu tego samego dnia (art. 25 Ustawy o rejestrach). Własność przechodzi z chwili rejestracji, nie podpisania.

4. Oplaty notarialne

Oplaty notarialne są ustalane przez państwo i nie podlegają negocjacjom. Obliczane są na podstawie wyższej z zadeklarowanej ceny zakupu i wartości katastralnej zgodnie z Taryfą Notarialną. Wszystkie kwoty w EUR (kurs: 1 EUR = 1,95583 BGN).

Wartość aktu (EUR)	Oплата notarialna (EUR)
Do 511 EUR	15 EUR (minimum)
512 - 5 113 EUR	15 EUR + 1,5% od 511 EUR
5 114 - 25 565 EUR	84 EUR + 1,0% od 5 113 EUR
25 566 - 51 129 EUR	289 EUR + 0,5% od 25 565 EUR
51 130 - 255 646 EUR	417 EUR + 0,2% od 51 129 EUR
Powyżej 255 646 EUR	826 EUR + 0,1% (maks. 1 534 EUR)

5. Praktyczne wskazówki dla polskich nabywców

☐ Zabierz oryginalny paszport lub dowód osobisty; fotokopie nie są akceptowane do identyfikacji.

- Uzyskaj BULSTAT przed dniem podpisu, aby uniknąć opóźnień.
- Jeśli korzystasz z pełnomocnictwa: sporządź apostille i tłumaczenie z wyprzedzeniem.
- Popros o poświadczoną kopię aktu dla swoich akt bezpośrednio po podpisie.
- Potwierdź numer wpisu w Rejestrze Własności tego samego dnia jako dowód rejestracji.
- Polscy nabywcy: pełnomocnictwo sporządzone w Polsce wymaga apostille MSZ RP.

Niniejszy dokument ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Przed zawarciem jakiegokolwiek transakcji należy zawsze skonsultować się z niezależnym prawnikiem. | Kavaleo | kavaleo.eu | hello@kavaleo.eu