

Репортерски поглед: Пропуски улесняват ИМОТНИ ИЗМАМИ

07.07.2016 (към този материал има и видео – вж дадения в края на статията линк)

По зрителски сигнал за имотна измама с парцел на Симеоновско шосе 113 - стигнахме до редица слабости в нормативната уредба и в работата на институциите. Схемата е толкова проста, че чак изглежда невероятно. С фалшив нотариален акт, се вадят без проблем - скица от кадастъра и данъчна оценка на чуждо име. Намира се купувач, сделката се изповядва при нотариус и се вписва от съдия по вписванията. По случая преди месец е образувано досъдебно производство. А потърпевшият Петър Филипов, който се обърна към нас, води гражданско дело за да си върне имота. С този материал освен, че ви разказваме историята, искаме да повдигнем и дискусия за промени в регламентите, които да направят невъзможни подобни схеми. Вижте репортерския поглед на Пенка Ангелова.

Петър Филипов и брат му имат наследство - парцел на бул. "Симеоновско шосе" 113. Имат документи, които проследяват собствеността още от баба им от 57-ма година. Докато миналата есен не се обадили съседите.

Иванка Димитрова - съседка на "Симеоновско шосе" 111:

Една кола беше спряла отпред, с двама мъже, откачаха мрежата и влизаха към мястото. Аз заставах и викам - какви сте вие тука? Местото казва се продава, аз съм брокер, не се занимавайте с мене.

Петър Филипов - потърпевши:

Направих проверка в техническата служба на общината и се оказа, че парцелът ми се води на незнаен чуждестранен гражданин. И оттам почна ходенето по мъките...

Повече от 9 месеца Филипов пише десетки писма и сигнали до всички възможни институции. Обобщено отговорите гласят - съжаляваме, че това ви се е случило, но вината не е наша, не е в нашите правомощия... Излиза, че всички са свършили минимума, който изисква законът от тях, и все пак измамата е факт.

Петър Филипов - потърпевши:

В институциите в България е нещо страшно. Всеки стои на някакво столче и гледа да взима някаква заплата, криейки се под бюрото. Взима се един фалшив нотариален акт. Занася се при един нотариус. Погледнал го срещу лампата, "вярно с оригинала", ще го напише някоя служителка и ще си сложим един печат за 20 лв и ще кажем този нотариален акт е истински. Как преценихме?

Александър Чакъров - нотариус:

Тоя човек може да ви каже абсолютно всичко - но аз ще ви кажа, че при мен е идвал Боян, който е продал на Йовка и въобще не съм си затворил очите, защото сделката е перфектна във всяко едно отношение.

въпрос: Вчера като говорихме, ми казахте, че този нотариален акт е фалшив? Вероятно да, защото съм бил викан, има предварителна проверка и аз го разбрах от полицаите. Аз няма как да го разследвам.

След проверка, в началото на юни прокуратурата образува досъдебно производство за измама в големи размери, засега срещу неизвестен извършител.

Невена Зартова - говорител на Софийската районна прокуратура:

Има данни за извършено престъпление от общ характер, като в хода на разследването

ще бъде установено дали има основание за повдигане на обвинения срещу конкретни лица и по кой точно текст от наказателния кодекс.

Като пострададвал по делото фигурира купувачът Нажа Муса Гази - директор на Ливанското училище в София. Той ни каза, че е в чужбина. Заяви, че е добросъвестен купувач, предоверил се е и също е бил измамен. Но от кого?

Представеният нотариален акт е на името на Кръстан Боянов Кръстанов. Пред нотариуса като продавач се явява синът му с документи за наследство. На първи септември 2015-та той продава парцела на Йовка Господинова Новачева за 47 хиляди лева. 17 дни по-късно тя го препродава на Нажа Муса Гази за по-малка сума. Двете сделки са изповядани при нотариус Александър Чакъров. Той се съгласи на коментар само по телефона.

Александър Чакъров - нотариус:

За вас документите са били достатъчни - Ами да - данъчната оценка е истинска, скицата е истинска. Нотариалният акт, вероятно това, което ми е представено, не е събудило никакво съмнение у мене.

В предварителната проверка продавачът Боян Кръстанов обяснява, че му се обадил брокер, казал му, че има наследствен имот на Симеоновско шосе, за който има купувач. Той не знаел за такъв парцел, но се съгласил на сделката, защото му трябвали пари. Сключили предварителен договор. Изненадващо брокерите се свързвали с купувача Нажа Гази и му казали, че на Боян му се налага спешно да замине за чужбина, затова ще прехвърли парцела на Йовка Новачева. Жената пък твърди, че е харесала имота по обява, но скоро след сделката посредниците ѝ казали, че нещо не е наред с него и по-добре да го продаде. Споменатите като брокери фигурират само с първи имена.

При изповядване на сделката е представен препис с печат вярно с оригинала от 97-ма година - оригинал обаче няма! В Агенцията по вписванията, където се пазят книгите на т.нар. Стара архива, нотариалният акт, с който имотът е продаден, не съществува. От 2 документа е съставен - трети. Под номер 184, в том 21 има нотариален акт с друг номер на делото - 3930, а на дело 3309 пък има документ, в том 18. И двата са за други имоти.

Петър Филипов - потърпевши:

Нали самият нотариус ако това нещо го провери това в Агенцията по вписванията, направо ще лъсне измамата и до тука приключваме.

Законът обаче не задължава нотариуса да ходи в архива, нито да изследва дали това, което продаваш наистина е твое. Преценява по представените документи. По сигнал на Петър Филипов от Министерството на правосъдието извършват проверка по случая. Заключение е, че нотариусът не е извършил нарушение. А преписката е изпратена в прокуратурата.

Вергиния Мичева - Русева - зам.-министър на правосъдието:

И това е така, защото нотариусите при изповядване на сделка следва да проверят собствеността само по представените документи. Освен това става въпрос за нотариален акт от 68-ма година, следователно не е вписан в електронната система.

Нотариусите са длъжни да правят справки само на документите за самоличност - в МВР и ГРАО. Законът не изисква дори проверка за тежести - където евентуално би могла да се проследи собствеността на един имот назад във времето. Обикновено тя се прави по искане на купувача.

Александър Чакъров - нотариус

Ако от купувача на мен ми е възложено да направя пълна справка - аз ще го направя това нещо. Защото съгласете се, аз не мога да проверявам абсолютно всичко. По тая логика трябва да проверявам и колите дали са им пренабити номерата.

Вергиния Мичева - Русева - зам.-министър на правосъдието: Не знам нотариуса, но се замислете как е променен титулярът в общината, титулярът на собственост в кадастъра - това става само с представяне на един нотариален акт. Това не трябва да бъде така също. Трябва и там да има задълбочена проверка. Затова много слаби звена има по веригата, които трябва да се отстранят.

От общината не получихме коментар. На сигнала на потърпевшия са отговорили, че удостоверяването на собственост не е от компетентността на техните служителите. От отговора на Агенцията по кадастъра също става ясно, че издават скица на всеки, който донесе документ за собственост.

В последната скица, изготвена от кадастъра старият собственик, който не е продавал и новият, който все пак е купил са вписани като съсобственици. Излиза, че един имот може да се води на няколко собственици - в общината, в кадастъра и дори в Имотния регистър, който е изграден по персонални партии, а не проследява историята на един имот през годините. Справка по адрес може да се прави след 2002-ра година.

Вергиния Мичева - Русева - зам.-министър на правосъдието

На вашето име пише вашата собственост - на съседа ви може да е записана същата собственост - никой не може да направи връзката между двете.

въпрос: Не е ли абсурд? Не говори ли, че има страшно много пропуски?

Така е. Необходимо е безспорно промяна. Тя трябва да бъде много внимателна, защото се касае за собствеността на гражданите на Република България. Но е необходима. И се надявам това съвсем скоро да се случи.

Според Мичева трябва промяна на правилата, по които се изповядват имотните сделки. Въпрос на дискусия е дали да се възложат повече проверки на нотариуса и на съдиите по вписвания, които също следят само дали са представени нужните документи. Сред мерките взети през годините - е електронен портал, в който се сканират всички пълномощните. Агенцията по вписванията пък има смс-услуга - и срещу 5 лева абонамент, ще получите есемес при всяко искане за промяна, свързана с даден имот.

Вергиния Мичева - Русева - зам.-министър на правосъдието

Имотите следва да бъдат обявявани публично, да има електронна система, която да свързва Агенцията по вписванията с кадастъра и нотариусите. Във Франция например продажбата на един имот отнема около месец. Време, през което нотариусът извършва пълна проверка на собствеността. При нас сделките стават много бързо, отнемат много малко време и резултатът е такъв.

Единствената възможност собственикът да си върне парцела е като води гражданско дело срещу новия купувач. Гражданското дело чака насрочване в Софийския районен съд и може да се проточи години. Но поне е наложен заповед, защото преди 2 месеца отново е имало обява за продажба на парцела.

А се оказва, че там на поляната от 2010-а има регистрирана и фирма Европейска брокерска компания

Автор: Пенка Ангелова

Източник: <http://news.bnt.bg/bg/a/reporterski-pogled-propuski-ulesnyavat-imotni-izmami>