

Е-ПОЩА!

**ДО: ГОСПОЖА ЛИЛЯНА КУЗМАНОВА,
ИНСПЕКТОРАТ НА МП ПО ЗСВ
ГР. СОФИЯ**

КОПИЕ ДО: Министър на правосъдието

КОПИЕ ДО: Нотариус Г-н Иван Иванов, № 007 РС-Плевен

Отн. Писмо от 10.03.2015 г., подписано от г-жа Кузманова, Инспекторат на МП по ЗСВ, по преписка с рег. №94-Р-182/27.11.2014 г.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КУЗМАНОВА,

С настоящето Ви уведомявам, че писмото от 10.03.2015 г. по преписка с рег. №94-Р-182/27.11.2014 г., подписано от Вас, издава нечия юридическа некомпетентност.

Очаквам компетентен отговор, като се надявам да го получа възможно най-скоро.

Прилагам обосновка на твърдението за юридическата некомпетентност – тук на стр. 2-5.

С уважение,
Ренета Т. Стоянова: [подпис]
Дата: 30.03.2015 г.
гр. Варна

ПРИЛОЖЕНИЯ към текста на обосновката:

1. Моя молба от 26.11.2014 г. до Нотариалната камара с копие до Министерство на правосъдието
2. Извадка от съдебни решения, постановяващи нищожност на неподписани решения на поземлени комисии
3. Мотиви към съдебното решение по наказателното дело за кмета от с. Гороцвет, Разградско
4. Становище на ВКС, че нотариусът не може да бъде адресат на измама
5. Моя кореспонденция с г-н Иванов, нотариус с рег. № 007
6. Декларация на кмета, че е заверил пълномощно №2 от 12.02.2013 г.
7. Разпечатка от официалния сайт на Агенцията по вписванията с обяснения, че при продажба на имот се представя последният документ за собственост, както и налични предходни такива

ОБОСНОВКА

на твърдението, че писмото от 10.03.2015 г. по преписка с рег. №94-Р-182/27.11.2014 г., подписано от г-жа Лиляна Кузманова, издава нечия юридическа некомпетентност

По твърдението, че „в нотариалните дела са съхранени всички необходими по закон документи.“ В двете дела се съхранява едно и също пълномощно – оригинал и копие, една и съща декларация по ДОПК – оригинал и копие, а във второто липсва декларацията по ЗННД – не е приложено дори копие.

По твърдението, че „съхранените документи-копия предварително нотариус Иванов бил сверил с представените му оригинали – Решения на ПК, като негово задължение било да ги върне на страните.“ Описаната процедура прилича на нотариално удостоверяване верността на препис от официален или частен документ. Случаят не е такъв – тук става дума за покупко-продажба на недвижимо имущество (земя). В случай на покупко-продажба, на нотариуса се представят оригинални документи или заверени преписи от тях, които имат силата на оригинали, като единственото задължение на нотариуса е да провери дали съдържат всички реквизити – дата, подпис, печат, след което да ги приложи към делото.

Конкретно за документа, с който продавачът се легитимира като собственик, нотариусът има и задължението да провери дали документът е вписан в Имотния регистър на съответната Служба по вписванията и ако не е, първо да го впише, а после да издава нотариалния акт съгласно чл. 586, ал. 4 от ГПК: „Когато документът за собственост на праводателя не е вписан, нотариалният акт не се издава, докато този документ не бъде вписан.“ Нотариус Иванов е получил неписани решения на ПК и без да ги впише, направо е издал нотариалните актове – така е постъпил и при двете сделки. Разпоредбата на чл. 586, ал. 4 от ГПК е част от особените изисквания на закона, които нотариусът декларира, че са изпълнени при съставянето на нотариалния акт.

По твърдението, че „следва да имате предвид, че Решенията на Поземлените комисии е първичен/оригинерен/ документ за собственост, който има силата на нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот, а издаденият Ви в последствие КНА, е въз основа на Решенията на Поземлените комисии, и този акт само констатира собствеността върху недвижимите имоти, като същият е оборим по съдебен ред“ Оборим в съда е КНА, издаден по обстоятелствена проверка на основание (лъже)свидетелски показания за 10-годишно владение без наличие на документи за собственост. В случая става дума за два броя КНА, издадени респ. през 1999 и 2006 г. на основание влезли в сила решения на ПК, постановени респ. през 1994 и 2000 г., плюс съхранявана документация за цялата десетилетна история на имотите, плюс необезпокоявано владение на имотите – горския повече от 10 години, а земеделските – близо 20 години. Оборими в случая са преписите от Решенията на ПК, с които са изповядани двете сделки през март 2013 г. в кантората на г-н нотариус Иванов №007.

По твърдението, че „Решенията са без подписите на членовете на комисията поради факта, че са заверени преписи, издадени в един по-късен момент от архива, към който момент комисията вече не е съществувала.“ Прилагам извадка от съдебни решения (Приложение №2), в които пише, че преписи от Решения на ПК, подписани само от лицето, което ги е заверило, без подписите на членовете на комисията, са нищожни. И първокурсник от Юридическия факултет знае, че неподписан документ е проекто-документ. Като заклет преводач с 15-годишен опит, аз също го знам. Нотариус Иванов е изповядал продажба на около 50 дка земя с проекто-документи за собственост, които нямат доказателствена стойност – това представлява втората сделка на 18.03.2013 г. Нотариус Иванов може наистина, както пишете, да „е приел, че представените Решения на Поземлените комисии са необходимите и достатъчни документи на доказване на собствеността върху прехвърлените по нотариален ред недвижими имоти“, но за съжаление в случая заключението му е било прибързано.

По твърдението, че съм наричала г-н нотариус Иванов „некомпетентен“, а кмета на с. Гороцвет - „подкупен“. Никога не съм твърдяла подобни неща и не смятам, че г-н Иванов е некомпетентен нотариус, доколкото нямам поглед върху цялостната му професионална дейност. Твърдя само, че в конкретния случай с имотите на майка ми е допуснал някои грешки – може би от разсеяност и прибързаност. А кметът е приятел на единия от измамниците – може и по приятелска линия да е услужил, без никакъв подкуп.

Сделката, изповядана на 14.03.2013 г., е класически пример за допускане на грешки поради прибързаност. На тази дата нотариус Иванов получава от пълномощника на продавача: проект на нотариален акт, в който имотът е описан като *земеделска* земя, върху която има следните ограничения: “Да се използва съгласно Закона за *горите* и Правилника за прилагането му”; копие от решение на ПК от 2000 г. "за възстановяване на собствеността върху отнети *гори* и земи от *Горския фонд*", което в списъка на изброените документи, представени при съставянето на акта, фигурира под изцяло променено название така, че да изглежда като решение за възстановяване на *земеделска* земя; данъчна оценка, според която имотът “представлява *земеделска* земя”; скица, според която имотът е "залесена територия", “*широколистна гора*”, "Да се използва съгласно Закона за *горите* и Правилника за приложението му".

Допълнително, в проекто-нотариалния акт адресът на продавача е непълен (само град и улица); един от идентификац. номера на имота е сбъркан (вместо 3/у пише 1/у); никъде не се споменава името на наследодателя, от който собственикът черпи права като негов наследник; удостоверението за наследници не е включено в списъка на изброените накрая документи, въпреки че е представено такова.

Без да огледа внимателно документите, нотариус Иванов подписва проекто-нотариалния в този му вид, при което: не е представена таксационна характеристика (описание на месторастенето), въпреки че в Решението на ПК е записано, че „Скиците и таксационните характеристики на имотите представляват неразделна част от решението“; купувачът вероятно не е разбрал, че купува горска земя - той е едър земевладелец и арендатор на земеделска земя; нотариус Иванов вероятно не е разбрал, че е изповядал продажба на *горска* територия, съдейки по написаното от него в писмо до мен по е-поща (Приложение №5): „Обръщам Ви внимание : **земеделски земи, а не земя или гора.**“ Накрая и съдията по вписванията изглежда се

е затруднил да определи какво точно се продава – земеделска земя или горска територия и вписал имота просто като „поземлен имот“, докато през 2006 г. същият този поземлен имот е вписан в същия Имотен регистър на СлВп–Плевен по нотариалния акт на името на майка ми под недвусмисленото описание „залесена горска територия“, каквото в действителност представлява.

По твърденията, че „оспорват сделките поради невалидност на пълномощното“, а с „графологична експертиза се е установило, че подписът и почеркът са действително на майка Ви“ Не оспорвам сделките поради невалидност на пълномощното и никога не съм твърдяла, че майка ми не е подписвала пълномощното. Пълномощното наистина е нескопосно, но и перфектно да беше, сделките в този им вид пак си остават незаконосъобразни.

По общия вид на пълномощното. Представлява бланка с оставени празни редове за вписване на имотите на ръка. В конкретния случай са вписани пет имота – по един имот на ред, без граници и съседни. Почеркът е на пълномощника (експертиза). Първият имот е 2,8 дка, след него са дописани още 4, или общо над 50 дка. Дописването е установено с експертиза, но се вижда и с просто око. За заверката на подписа е поставен щемпел. Заверката на съдържанието е изписана изцяло на ръка в долния край на листа, под щемпела. За заверката на подписа е събрана такса от 5 лв. Под заверката на съдържанието липсва текст „Събрана такса“, съответно липсва и сума в лева. Последното не изключва заверката на съдържанието да е била извършена безплатно по приятелска линия, което се подкрепя от установеното чрез експертизата, а именно, че целият текст на заверката на съдържанието е изписан от г-н Велик Дунчев от Разград, както и от показанията на същия, че е „приятел по лов“ на кмета.

По заверката на съдържанието на пълномощното. Съгласно чл. 37 от ЗЗД, нотариалната заверка на подписа и съдържанието се извършва едновременно. Едновременната заверка се доказва с поредни номера. В случая подписът е заверен под №2, а съдържанието – под №2-А, вместо под №3. Правно неграмотният №2-А е променен (препратен) на №3 в нотариалния акт по втората сделка. Промененият номер съвпада с номера на заверката на декларацията по ЗННД. Съответно тази декларация по ЗННД, заверената под №3, не е приложена към второто нотариално дело (не се съхранява в делото нито в оригинал, нито като копие), а копие от пълномощното, приложено към второто дело, е с отрязан при копирането долен край, така че последният ред с №2-А не се вижда.

По твърдението, че е „представена декларация с нотариално заверен подпис на кмета на с. Гороцвет, обл. Разград“ и е „приложена към делата“

Декларацията е заверена повече от месец след двете сделки - на 24.04.2013 г. Приложена е само към второто нотариално дело (л.23 - Приложение №6). От нея не става ясно дали упълномощителката се е явила лично пред кмета, дали се е легитимирила с документи за собственост, дали кметът е заверил не само подписа, но и съдържанието на пълномощното (заб. кметът е написал само номера, под който е заверил подписа - №2, без да спомене нищо за заверката на съдържанието), т.е. тази декларация не доказва по никакъв начин, че кметът е извършил законосъобразно нотариално удостоверяване на подпис и съдържание.

Допълнителна информация за кмета на с. Гороцвет: Кметът е осъден в края на 2013 г. за „продължавано длъжностно престъпление“: над 100 неприсъдени

нотариални удостоверявания на подписи, извършени от него през 2011 г., като в началото на 2014 г. е освободен от длъжност (Приложение №3). Пътуването за сделката в Плевен, което г-н нотариус е приел за правдоподобно обяснение, никога не се е състояло. Пълномощното е заверено неприсъствено по стар навик на кмета. Нотариус Иванов се е доверил на длъжностно лице, което вече многократно е било извършвало длъжностно престъпление, и по такъв начин е станал адресат на измама за съжаление, въпреки че съгласно Решение на ВКС №550 от 11.11.2010 г. нотариусът „дефинитивно не може да бъде адресат на измама“. (Приложение №4).

По твърдението, че в Инспектората на МП по ЗСВ е постъпила “Ваша жалба”, в която “са изложени оплаквания и твърдения за извършени нотариални действия, представляващи нарушение” и т.н.

На 26.11.2014 г. бях изпратила до Нотариалната камера “копия от две нотариални дела от март 2013 г., по които майка ми е била продавач чрез пълномощник, с молба за писмено становище дали всички документи са били напълно изрядни и дали наистина от формална и законова страна не е имало пречки да бъдат сключени сделките.“ (Приложение №1)

Молбата ми до НК от 26.11.2014 г. беше изпратена с копие до Министерство на правосъдието – просто за сведение. Никаква жалба не съм подавала нито до Инспектората на МП, нито до Нотариалната камера на РБ. Междувременно получих официален отговор от Нотариалната камера изх. №115 от 11.02.2015, който гласи: „**В случая е налице спор за материално право**”.

Спор за материално право възниква, когато различни лица претендират за собственост върху един и същ имот. В случая претендентите имат нотариални актове, издадени на основание едни и същи Решения на ПК. Единственият законен собственик е този, който пръв е вписал нотариалния си акт, в случая майка ми - и при двете сделки. За да не се стига до материален спор от този вид, на официалния сайт на Агенцията по вписванията е записано, че продажбата на имот се извършва с последния документ за собственост, като се представят и всички предходни такива. (Приложение №7). Нотариалните актове не служат за украса на Имотния регистър, а за оповестяване кой е собственикът на даден имот. Имотният регистър е публичен и купувачите могат да извършат проверка в съответната служба по вписванията преди да закупят даден имот. В случая купувачите лековерно са се предоверили на пълномощника и на нотариуса и не са проверили чия е собствеността. Не я е проверил и нотариус Иванов.

В този смисъл е и официалният отговор, който получих от Службата по вписванията – гр. Плевен: „**В чл. 586, ал.4 от ГПК ясно е указано кой извършва проверка на собствеността**“, като е пояснено, че съдията по вписванията не отговаря за действията на нотариуса и е приложена разпечатка на чл. 586, ал. 4 от ГПК.

Накратко: Документите по двете сделки никак не са изрядни. С действията си нотариус Иванов е въвлякъл – неволно може би - 82-годишната ми майка в спор за материално право, за което тя няма абсолютно никаква вина, защото дори пълномощното, което е подписала в дома си в гр. Варна, да беше перфектно изготвено и заверено от варненски нотариус, сделките пак си остават незаконосъобразни.

30.03.2015

гр. Варна, Ренета Т. Стоянова: [подпис]