

## Интервю на Валя Ахчиева с нотариус Иванов 007

Източник: БНТ 1, "Открито" с Валя Ахчиева, 21.07.2016, "[Как възрастна варненка стана жертва на имотна измама](#)"

(темата на предаването е имотна измама с предходни невписани документи за собственост при наличие на актуални вписани такива, коментарите са мои, б.м., Р.С.)

- Добър ден! Здравейте, нотариус Иванов, Валя Ахчиева съм. Може ли да Ви питам как така сте направили една такава сделка, защото май сте допуснали грешка. Става дума ето за това. Прокуратурата сигурно Ви е викала или не Ви е викала, не знам.

- Викала ме е.

- Ето, Вие сте изповядали сделка по това решение за възстановяване собствеността в Долна Митрополия, обаче не сте проверили в Агенцията по вписвания - това не е вписано като документ. В Агенцията, ние идваме оттам, този нотариален акт всъщност легитимира Йорданка. Не сте проверили и сте изповядали сделка по нещо, което не е вписано в Агенцията.

- **Така или иначе е имало вписан нотариален акт. И решението, и нотариалният акт са титул за собственост. Със кое от двете ще извършим сделка, няма значение.**

**Коментар:** Тук има две интересни изказвания. Първото е: "**Така или иначе е имало вписан нотариален акт**". Нотариус Иванов явно смята, че наличието на вписан акт за собственост е достатъчно условие за изпълнението на чл. 586, ал. 4 от ГПК. Действително, в ГПК не пише: "**ако представеният пред нотариуса документ за собственост не е вписан, нотариалният акт не се издава, докато документът не бъде вписан**", а пише просто, че "Когато документът за собственост на праводателя не е вписан, нотариалният акт не се издава, докато този документ не бъде вписан." Но ако приемем за вярно, че чл. 586, ал. 4 от ГПК не се отнася за конкретно представения пред нотариуса документ за собственост, а изобщо за документа за собственост на праводателя, ще трябва да приемем за вярно и че единствената функция на вписването е да оповести на измамниците кой какви имоти притежава. Оттам насетне - пей сърце! - всеки измамник, сдобил се с пълномощно по какъвто и да е начин - било с цветно ксерокопиране на подписа на собственика или с фалшифицирането му и т.н., може напълно законно да продаде всичките имоти на нищо неподозиращия собственик, който си **съхранява оригинала на вписания нотариален акт и си мисли, че има собственост**. Измамникът може да представи пред нотариуса какъвто си поиска документ за собственост - било препис от невписан документ за собственост или фалшифициран такъв, или някакъв стар, отдавна невалиден и т.н. Може даже да не представи никакъв документ за собственост! Нали "**така и така е имало вписан нотариален акт**"! Във всички случаи нотариусът безотказно ще си изповядва измамническите сделки - с чиста съвест, понеже измаменият наистина е собственик. Ужас!

Що се отнася до другото твърдение на нотариус 007, че "**и решението, и нотариалният акт са титул за собственост**", то е вярно по принцип. Не е вярно, обаче, че едно и също лице може да черпи права за един и същ имот едновременно от два титула за собственост. Още по-малко пък - от невписан предходен и от вписан последен. Както и не е вярно, че "**няма значение с кое ще извършим сделка**". Ако приемем за вярно обратното, ще означава да приемем за вярно и твърдението, че това лице може да прехвърли правото си на собственост едновременно на двама купувачи - на единия с първия титул, на другия - с втория, въвличайки ги в спор за материално право (спор за това, кой е собственикът на имота). А след това, като тръгнат да се съдят, съдиите да кажат: "Ами, вижте сега, не можем да отсъдим чий е имотът, защото и на двамата правилно и законосъобразно е прехвърлено правото на собственост върху него - на единия с невписания предпоследен

документ за собственост, а на другия - с вписания последен. И двата са валиден титул за собственост."

За да не се стига до такива абсурди, на [официалния сайт на Агенцията по вписванията](#) изрично е посочено, че при продажба се представя последният документ за собственост, с който се легитимира продавачът. Валидният документ, с който се легитимира продавачът, винаги е последният акт, от който черпи правото си на собственост. Този последен акт е само един и той задължително трябва да бъде вписан. Няма как да бъдат два и няма как актът да не бъде вписан - вж [чл. 586, ал. 4 от ГПК](#). Че актът е само един, е [написано и на стр. 33 от Бюлетин на Нотар. камара №3, 2013 г.](#): "Затова е целесъобразно при бъдещите изменения на ЗКИР да бъде обмислена възможността втората група данни (за собственика на недвижимия имот **и за акта, от който собственикът черпи правото си**, както и данните за другите вещни права върху недвижимия имот), групирана поимотно (имотен регистър) да обедини данните от всички други регистри и бази данни (данъчни партиди) с правно значение" и т.н.. Така че Иванчо 007 или е голям глупак, или послъгва (по-скоро второто; 007 сигурно е наясно, че законът дава право на всеки да лъже без опасност от наказателна отговорност, за да не би да обвини себе си в престъпление - вж [чл. 292, ал. 1 от НК\\*](#))

\*[НК, чл. 292](#). (1) За престъпление по чл. 290 и 291 [лъжесвидетелство, бел. моя. Р.С.] наказуемостта отпада: 1. когато лицето, ако каже истината, би обвинило себе си в престъпление

- 
- Да, но Вие не сте проверили последния вписан документ. Този не е вписан в Агенцията.
  - **Ако съм проверил, пак е щяло да има сделка.**
  - Защо?
  - **Ами защото всичко е редовно.**

--

**Коментар.** Нито един документ по двете сделки не е редовен, вкл. и самите нотариални актове за покупко-продажба. Справка: [Документите, с които е извършена имотната измама](#). А твърдението "Ако съм проверил, пак е щяло да има сделка" е не само невярно, но и обществено опасно, защото ако приемем за вярно, че след проверка в Службата по вписванията и установяване наличието на вписан нотариален акт, нотариусът има право да игнорира съществуването му и да изповяда сделката по представения му стар, невписан документ за собственост, ще трябва да приемем за вярно и това, че след проверка в Националния регистър на българските лични документи (задължение на нотариусите по [чл. 25, ал. 3 от ЗННД](#)) и установяване, че лицето се легитимира с друга лична карта, различна от представената в кантората, нотариусът има право да игнорира съществуването на валидната лична карта в регистъра и да приеме представената му лична карта - невалидната. И като му се каже, че не е проверил в базата с лични документи, да изгърси небрежно: "И да съм проверил, пак е щяло да има сделка". Действително, на старата лична карта лицето е същото, както и на новата. По същия начин на старите документи за собственост лицето е същото, като на новите (не съвсем, защото в старите, невписани документи за собственост липсва името на майка ми, но лъже-пълномошникът бил извадил удостоверения за наследници и от тях вече нотариусът се уверил, че майка ми е собственик).

Нотариусите положиха много усилия, за да получат достъп до Националния регистър на българските лични документи. Години наред се бориха и накрая успяха. Защо успяха? Защото аргументът им беше много силен - множество имотни измами се извършват с невалидни лични карти (липсващи в регистъра на личните документи).

Подобно е положението и с документите за собственост - множество имотни измами се

извършват с невалидни документи за собственост (липсващи в имотния регистър). За разлика от достъпа до регистъра на личните документи, който беше извоюван трудно, след дългогодишна борба, имотният отдавна е публичен и лесно достъпен за всички - както нотариуси, така и граждани. Функцията му е оповестителна, а в някои случаи - и защитна. Оповестителната функция означава, че с вписването си, актовете се считат за известни на всички лица, дори те да не знаят за тях. Съществуват обаче безброй съдебни решения по имотни спорове (продажба на чужд имот най-често). В такива случаи съдиите редовно изтъкват задължението за проверка в имотния регистър, като "обвиняват" купувачите, че не били проверили, но "забравят", че и нотариусът също не е проверил. По този начин - с помощта на услуживите съдии - оповестителната функция на вписването отпада по отношение на нотариусите и остава само за гражданите. Не би трябвало да е така, но - колегиалност, какво да се прави!

-----  
- Кое е редовно? Жената казва, че не е издавала пълномощно, но не е Ваша работа пълномощното да го проверявате.

- А защо Вие вярвате на жената, госпожа?

- Ами аз не вярвам на госпожата, а проверявам всички факти. Това го няма! Всеки може ...

- [не се чува добре] **след 2001 година се вписват тези актове.**

**Коментар:** Иванов 007 упорито настоява, че се вписват само решенията на зем. служби, издадени след 2001 г., без да уточни, че те подлежат на вписване **при самото им издаване** (както се прави и с нот. актове) съгласно допълнението към чл. 112 от Закона за собствеността, обн. в ДВ, бр. 34 от 2000 г., в сила от 01.01.2001 г., а по-старите, които не са били вписани при издаването им, задължително се вписват **при изповядване на сделка с имот**, за който се отнасят, и по-точно **преди издаване на нот. акт за сделка, съгласно чл. 586, ал. 4 от ГПК, в сила от 2008 г.**: "Когато документът за собственост на праводателя не е вписан, нотариалният акт не се издава, докато този документ не бъде вписан." Обяснила съм тези основни положения на нотариус Иванов още в края на 2014. Не схваща и това си е. Справка: Кореспонденция с нотариус Иванов 007 Вж също и стр. 12-13 от Концепцията на Министерство на РРБ от януари 2015 за ускорено създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри и за ускоряване на процеса по създаване на имотен регистър, където пише:

"- наличието на голям брой актове, които не са подлежали на вписване в определен период от време, поради което и не са вписани и не се намират физически в службите по вписване. Тези актове **се вписват инцидентно само при извършване на сделка с имот, за който се отнасят с оглед изискването на чл. 586, ал. 4 ГПК** (например договорите за продажба на държавни и общински недвижими имоти, сключвани преди 2001 г.), поради което и при създаване на имотна партида за имот винаги съществува възможност да съществува невписан акт.

Невписаните документи за собственост, според нотариус Димитър Танев, председател на Нотариалната камара, **не са** легитимиращ документ за собственост. Цитирам от стр. 2 на статията му "Непрекъснатостта на вписванията и правната сигурност", Нотариален бюлетин №2/2016 г.: "Забраната обаче за приемане като доказателство на легитимиращ документ за собственост на невписан акт съществува само по отношение на нотариуса. Само в нотариалните производства съществува изрично задължение на нотариуса да следи документа за собственост да е вписан, след като той е акт, с който се прехвърлят или изменят вещни права, а от 2001г. и признават вещни права."

Доскоро смятах, че забраната, която се отнася само за нотариусите, е от 2008 г. Оказа

се, че е била в сила още от 1927 г. "Впоследствие през 1927 г. - пише на същата страница в същата статия, - с въвеждането на новата ал.3 на чл.34 от Закона за нотариусите и околийските съдии, които извършват нотариалните дела (отм.), се въвежда забраната за нотариуса да извършва нов акт, ако актът на отчуждителя подлежи на вписване, а не е бил вписан. Същата забрана е възпроизведена и в сега действащия ГПК, чл. 586, ал. 4 - „Когато документът за собственост на праводателя не е вписан, нотариалният акт не се издава, докато този документ не бъде вписан“.

Забраната е съществувала и в предишния ГПК - била е чл. 482, ал. 4.

-----  
Нотариус 007 продължава:

- Защо Вие лековерно вярвате на тази жена, с която сме водили многобройна кореспонденция и съм ѝ обяснил - **единственият орган, който може да каже, дали всичко е редовно, е съдът**. А тази жена няколко пъти си променя...

**Коментар.** Ако наистина съдът е единственият орган, който може да каже, дали "препис" от документ, подписан единствено от лицето, което го е заверило, е редовен, значи нотариусите са напълно излишни (вж статиите "Ролята на нотариуса" от проф. д-р Петър Раймундов и "Защо се ходи на нотариус?" от мен). Може би Иванов се надява и съдът да каже като Лиляна Кузманова от Инспектората на МП, че "решенията на ПК 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." (вж осмия пример от списъка с примери за ширещата се правна неграмотност в средите на правосъдната ни система) Или - като Ивета Маркович от РП-Плевен, че "нотариалните актове са истински и отразяват действителната воля на издателя" (вж четвъртия пример от списъка).

- Дъщерята, говорите за дъщерята на Йорданка ...

- ... многократно си променя мнението. Веднъж каза, чакахме да дойдат пълномощниците, този ден те не дойдоха, дойдоха друг ден, **искахме да продадем само една гора**, обаче се оказа, че било дописвано там.

--

**Коментар:** Нотариус Иванов е изповядал сделката за гората, без да разбере, горкият, че се продава гора, а не земеделска земя. И ми пише нахъсено: "Обръщам Ви внимание: земеделски земи, а не земя или гора." Вж цялата ни кореспонденция

-----  
- Аз съм правил справка за пълномощното. Такова пълномощно има.

- Да, знаете ли кой го е подписал? Кметът на село Горичвет.

- **Иначе то е редовно.**

---

**Коментар, updated 27 Feb 2017:** Консултирала съм се с множество адвокати и нотариуси. Всички казват, че това недоразумение не може да бъде прието като редовно пълномощно за каквото и да било, нежели за продажба. Дописването на 4 имота в него с обща площ над 50 дка се забелязва и с просто око, дори върху копието, а върху оригинала по-тъмният цвят на химикала на имоти №2, 3, 4 и 5 направо се набива на очи. Упълномощителят е от голям град (Варна), а пълномощното е "заверено" в Разградско селце на 120 км от Варна. Неграмотно съставено е. И - черешката на тортата! - номерът на заверката на

съдържанието е №2-А. Иванов "случайно" го променил на №3 в нотариалния акт за втората сделка на две места, тъй като, по собствените му показания, този номер е трябвало да бъде №3, за да е пореден на номера на заверката на подписа №2, иначе не е валиден. В регистъра на кметството - очаквано - се оказа, че не е отбелязана заверка на съдържанието на пълномощното нито под пореден, нито под непореден номер, нито пък под фамозния №2-А (вж копие от регистъра, с много лошо качество е, но все ясно се вижда, че №2 е "пълномощно", а №3 - "декларация по ЗННД", 4 и 5 - "декларации по ДОПК"; няма №2-А) Очевидно, Иванов е забелязал измисления №2-А. Той е знаел много добре, че регистрите за нотар. удостоверявания се водят с цели поредни числа. И вместо да откаже да го приеме, променил "нашичкият" издайническото цифрено-буквено номерче, без да му пука, че №3 съвпада с номера на декларацията по ЗННД. За всеки случай, обаче, не приложил декларация №3 към нот. дело. Евтини номера ...

- То е редовно, но дали жената е била в село Горицвет?
- Ми това не знам. Аз правих справка при кмета. Кметът казва, да.
- Вие знаете ли, че кметът има присъда? Знаете ли, че този кмет има присъда?
- **Не знам.**

**Коментар.** Обяснила съм му още в края на 2014, че кметът е осъден, но не схваща и това си е. А може и да е забравил.

- 
- Има присъда и вече не е кмет, защото са му установили, има осъдителна присъда за 100 неверни ...
  - Това какво променя по сделката?
  - Целта ми е да разбера как се изповядват такива сделки, когато една жена, аз ходих там, тя не може да върви в кухнята, между кухнята и спалнята и се питам как е отишла до разградското село.
  - Ами и аз съм се питал, поради което съм се свързал с кмета. Кметът ми е казал, да, действително една възрастна жена **на път за Плевен** ѝ призляло и дойдоха при мене и ме помолиха да заверя пълномощното.

**Коментар.** "На път за Плевен"! Забрави да добави "за сделка" - така му бил казал кметът. Сякаш не става дума за 80-годишна жена-инвалид, а за някакъв брокер на недвижими имоти. Нотариус 007 лековерно е повярвал във версията на измамниците, че били карали майка ми с кола "за сделката" в Плевен на 18.03.2013 (ДП-то се води само за тази сделка). Нямали били намерение да правят пълномощно. Не щеш ли, по пътя ѝ призляло и се отбили в най-близкото село, защото страшно бързали за сделката (без да са подготвили нито един документ нито за едната, нито за другата сделка) и нямало време за бавене (оставало само месец и нещо време). Нотариус 007 е можел да забележи, че датата на пълномощното е 12.02.2013 и че към тази дата не е имало нито един подготвен документ нито за сделката на 14.03.2013, нито за сделката на 18.03.2013 - разполагал е с документите, подготвени за двете сделки. Не го е забелязал, както не е забелязал и много други неща - справка: документите, с които е извършена имотната измама.

- 
- А Вие защо питате мен защо съм се доверила на жената, а Вие защо на кмета се доверихте?
  - Ами защо? Защото кметовете имат право, законът им дава право.

**Коментар.** Според нотариус Иванов 007 е съвсем естествено жител на голям град с над 40

нотариуса (Варна) да предпочете услугите на селски кмет. Вж "[Нотариален туризъм](#)", "[Духът на закона в чл. 83 от ЗННД](#)" и "[Становище на Съвета на нотариусите](#)", както и статиите: "[Рисковете кметът да играе нотариус](#)", "[Обучават кметовете да извършват нотариални удостоверявания](#)" и "[За правото на кметовете да заверяват подпис и съдържание на пълномощно](#)"

- 
- Да, а законът казва, че трябва да се провери в АВ кой е последният вписан документ.
  - Ако бях проверил, какво щеше да се промени?
  - Щяхте да видите, че има нотариален акт ...
  - Щяхме да изискаме копие от нотариалния акт и пак щяхме да направим сделката.
  - Тогава той щеше да отиде, пълномощникът щеше да отиде при Йорданка да каже, дай нотариалния акт и ако тя наистина не иска да го продаде, ще каже, каква гора, какви земи?
  - **Това са си техни отношения, госпожа.**

**Коментар.** Нотариус 007 греша. Проверката на собствеността (чл. 586, ал. от ГПК) и вписването на представения документ за собственост, ако не е вписан (чл. 586, ал. 4 от ГПК) са част от т.нар. особени изисквания на закона. Задължение на нотариуса е да следи дали са изпълнени, а не на гражданите. Гражданите може и да не знаят какви са тези изисквания. Нито са длъжни да ги знаят. За тях е достатъчно да знаят, че трябва да се явят пред нотариус, иначе сделката им няма да е валидна. Вж статиите "[Ролята на нотариуса](#)" от проф. д-р Петър Раймундов и моята - "[Защо се ходи на нотариус?](#)" Като ги хванат натясно, нотариусите по правило се оправдават с това, че били прочели акта на страните и те го били одобрили. Хм, и какво, като са го одобрили? Страните обикновено са правно неграмотни. Те могат да изслушат и одобрят акта, без въобще да разберат, че е съставен в нарушение на закона. Вж материала "[Особените изисквания на закона](#)"

Нотариалният акт е гаранция, която се дава от нотариуса, че особените изисквания на закона са изпълнени. Затова във всеки нотариален акт нотариусът пише: "След като се уверих, че са изпълнени особените изисквания, прочетох този акт на страните и след като те го одобриха, актът беше подписан от мен и от тях". Ако пишеше, че страните са заявили, че особените изисквания на закона са изпълнени, и ако в ГПК пишеше, че страните проверяват изпълнението на особените изисквания за закона и всички документи, свързано с прехвърлянето на собствеността, а нотариусът само се подписва като прост регистратор (свидетел) на сделката им, тогава щеше бъде вярно казаното от Иванов, че "Това са си техни отношения, госпожа."

При сделки, волята на страните не е решаваща, а се ограничава до най-общото волеизявление - примерно, че искат да изповядат сделка. Оттам нататък решаваща е волята на нотариуса. И най-вече неговите познания.