

ФАКТИЧЕСКАТА ОБСТАНОВКА

Резюме. Документно престъпление по чл. 311, ал. 1 от НК, извършено от нотариус Иванов №007. Продължавано – при две сделки на 14 и 18 март 2013 в кантората му в гр. Плевен. Пълномощното, с което РП-Плевен се занимава повече от две години, няма връзка, в смисъл, че дори да нямаше упълномощаване, дори хипотетично продавачът да се беше явил лично в кантората на нотариус Иванов №007, документното престъпление пак щеше да е налице поради множеството грешки в документацията и в действията на г-н нотариуса.

ИЗЛОЖЕНИЕ

I. Грешки в документацията и в действията на г-н Иванов №007 на 14.03.2013

14.03.2013 Покупко-продажба на около 3 дка поземлен имот	Какво е следвало да направи нотариусът?	Какво е направил нотариус Иванов №007?
1. Продавачът представя препис от предходен документ за собственост – решение на ПК от 2000, издадено на насл. на лице, починало през 1951. Носи и две у-ния за наследници, тъй като не е пряк наследник на лицето, починало през 1951, а на наследника му, починал през 1985. Продавачът има нотариален акт на свое име, издаден през 2006 въз основа на решението от 2000 и вписан в СлВп-Плевен, но не го носи.	Да извърши проверка на собствеността ¹ и да изиска последния (актуалния) документ за собственост – нотариалния акт от 2006, издаден въз основа на решението от 2000 и вписан в СлВп-Плевен.	Не разбрал, че продавачът има нотариален акт на свое име.
2. Представеният документ за собственост не е вписан в СлВп, тъй като е издаден преди 2001 г. ²	Да го впише, щом като е бил сигурен, че продавачът се легитимира с въпросното решение на ПК. ³	Не е вписал решението.
3. Представеният документ за собственост (решението на ПК от 2000 г.) е под формата на заверен препис. Преписът не е направен от оригиналното решение – това се забелязва, без да е необходимо да се сравнява оригиналът с преписа. ⁴	Да забележи, че завереният препис не е направен от оригинала.	Не е забелязал.

- 1 **ГПК Чл. 586, ал. 1:** При издаването на нотариален акт, с който се прехвърля право на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижим имот, нотариусът проверява дали праводателят е собственик на имота и дали са налице особените изисквания за извършване на сделката.
- 2 **Само решенията** на поземлените комисии, издадени след 01.01.2001 г., се вписват в службите по вписванията при издаването им съгл. допълнението към чл. 112 от Закона за собствеността, обн. в ДВ, бр. 34 от 2000 г., в сила от 01.01.2001 г. Издадените преди 01.01.2001 решения на ПК се вписват при изповядване на сделка съгл. чл. 586, ал. 4 от ГПК, в сила от 2008 г. (вж. следващата бележка под линия)
- 3 **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.
- 4 **Достатъчно** е да се види, че решението е от дата 29.06.2000 г., а съдържа информация за публикация в ДВ, бр. 56 от 11.07.2000. Датата 11.07.2000 е бъдеща спрямо 29.06.2000 г. Няма как оригинален документ да съдържа информация от бъдещето, следователно преписът е направен от по-късна версия на решението, на която е поставена същата дата (имитация на оригиналното решение).

14.03.2013 Покупко-продажба на около 3 дка поземлен имот (продължение от стр. 1)	Какво е следвало да направи нотариусът? (продължение)	Какво е направил нотариус Иванов №007?
<p>4. Гората в имота е изсечена през 2012 (законно). Имотът е в защитената зона НАТУРА 2000. За него е изработена горскостопанска програма през 2012, в която пише, че след сечта ще последва залесяване с конкретно посочени три дървесни вида в срок до 3 години съгласно ЗГ и одобрение от РИОСВ-Плевен. При продажба задължението за залесяване преминава към новия собственик. Продавачът не споменава сечта. Не е уведомил горските служби за намерението си да продава. Съответно, не се е снабдил с таксационна характеристика (описание на месторастенето), въпреки че в представения документ за собственост (решението на ПК) пише, че таксационната х-ка е неразделна част от решението, а и без таксац. характеристика не може да се издаде удостоверение за данъчна оценка на горски имот.</p>	<p>Да изиска съответните документи от горските служби. Да запознае купувача ясно и недвусмислено с правните последици от купуването на изсечена гора от защитена зона.⁵</p>	<p>Не разбрал, че се продава горска територия, от Горския фонд, при това в защитена зона от европейската екомрежа НАТУРА 2000.</p>
<p>5. Продавачът се е снабдил с у-ние за данъчна оценка на земеделска земя, без да представи таксац. х-ка, като е подал заявление за дан. оценка на земеделска земя, укривайки от общинските служители, че имотът е горски⁶.</p>	<p>Да изиска ново у-ние за данъчна оценка.</p>	<p>Не е изискал.</p>
<p>6. Страните са подготвили проект на нотариален акт за сделката, в който са описали горския имот като земеделска земя. За целта са променили трайното предназначение на територията, начина на трайно ползване на имота и дори названието на самото решение на ПК по такъв начин, че да изглежда като решение за възстановяване на земеделска земя.⁷</p>	<p>Да изиска нов проект на нотариален акт или сам да състави такъв, ако страните го помолят.</p>	<p>Не е изискал и сам не е съставил. Направо се е подписал, без да погледне под какво се подписва.</p>
<p>Заключение. Несъмнено нотариус Иванов №007 е компетентен и опитен нотариус, но при изповядване на сделката на 14.03.2013 не е действал като такъв. Пред разследващия орган спокойно е заявил, че всички документи са били изрядни. И с право! Ако беше казал истината, би обвинил себе си в престъпление.⁸</p>		

Съставено на 01.02.2016 в гр. Варна от Ренета Т. Стоянова, ЕГН ██████████ гр. Варна, 9010, ул. „Г. Бакалов“ 17, вх. 7, ап. 80, моб. тел. 0888609072, стац. тел. 052988600, e-поща rennie@softisbg.com

5 Вж. приложеното Писмо от продавача до купувача .

6 Вж. приложените два документа: Заявление за дан. оценка и Удостоверение за дан. оценка

7 Вж. приложената сравнителна таблица с описание на имота в представения док. за собственост и в изданието на 14.03.2013 г. нотариален акт

8 **Чл. 292, ал. 1 от НК:** 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.

II. Грешки в документацията и в действията на г-н Иванов №007 на 18.03.2013

18.03.2013 Покупко-продажба на около 50 дка поземлен имот	Какво е следвало да направи нотариусът?	Какво е направил нотариус Иванов №007?
<p>1. Продавачът представя препис от предходен документ за собственост – решение на ПК от 1994, издадено на насл. на лице, починало през 1951. Носи и две у-ния за наследници, тъй като не е пряк наследник на лицето, починало през 1951, а на наследника му, починал през 1985. Продавачът има нотариален акт на свое име, издаден през 1999 въз основа на решението от 1994 и вписан в СлВп-Плевен, но не го носи.</p>	<p>Да извърши проверка на собствеността⁹ и да изиска последния (актуалния) документ за собственост – нотариалния акт от 1999, издаден въз основа на решението от 1994 и вписан в СлВп-Плевен.</p>	<p>Не разбрал, че продавачът има нотариален акт на свое име.</p>
<p>2. Представеният документ за собственост не е вписан в СлВп, тъй като е издаден преди 2001 г.¹⁰</p>	<p>Да го впише, щом като е бил сигурен, че продавачът се легитимира с въпросното решение на ПК.¹¹</p>	<p>Не е вписал решението.</p>
<p>3. Представеният документ за собственост (решението на ПК от 1994 г.) е под формата на заверен препис без надпис “Вярно с оригинала”. Преписът не е направен от оригиналното решение – това се забелязва, без да е необходимо да се сравнява оригиналът с преписа.¹²</p>	<p>Да забележи, че завереният препис не направен от оригинала.</p>	<p>Не е забелязал.</p>
<p>4. Страните са подготвили проект на нотариален акт за сделката, в който са допуснали редица фактически грешки – погрешно местоположението на двете големи ниви, погрешен номер на съседен имот и др.</p>	<p>Да нанесе необходимите поправки в проекта на нотариалния акт.</p>	<p>Не ги е нанесъл. Направо се е подписал, без да погледне под какво се подписва.</p>
<p>Заклучение. <i>Несъмнено нотариус Иванов №007 е компетентен и опитен нотариус, но при изповядване на сделката на 18.03.2013 не е действал като такъв. Пред разследващия орган спокойно е заявил, че всички документи са били изрядни. И с право! Ако беше казал истината, би обвинил себе си в престъпление.</i>¹³</p>		

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ДВЕТЕ СДЕЛКИ. *Проблемът не е, че една 80-годишна жена от Варна се е подписала, без да погледне под какво се подписва. Проблемът е, че един компетентен и опитен нотариус като г-н Иванов №007 е постъпил по същия начин – два пъти, на 14 и 18 март 2013 г.*

Съставено на 01.02.2016 в гр. Варна от Ренета Т. Стоянова, ЕГН ██████████ гр. Варна, 9010, ул. „Г. Бакалов“ 17, вх. 7, ап. 80, моб. тел. 0888609072, стац. тел. 052988600, e-поща rennie@softisbg.com

⁹ ГПК Чл. 586, ал. 1, вж. бележка под линия №1 тук по-горе

¹⁰ вж. бележка под линия №2 тук по-горе

¹¹ ГПК чл. 586, ал. 4, вж. бележка под линия №3 тук по-горе

¹² Достатъчно е да се види, че решението не е подписано от нито един член на поземлената комисия, липсва и каквото и да било обозначение, че решението изобщо някога е било подписано от членовете на ПК. Липсата на подписи означава и липса на документ в правния мир. Налице е само един проекто-документ без никаква удостоверителна сила – вж. извадка от съдебни решения по такива случаи (приложена).

¹³ вж. бележка под линия №8 тук по-горе.