

ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

към нотариален акт № 66, т. I, рег. № 718, дело № 58 от 14.03.2013 г.

Номерата на бележките са отбелязани върху приложеното копие от нот. акт. с червен химикал, а цитираният текст е осветен с жълт маркер

Резюме. Описани са грешките и пропуските в документацията и действията на нотариус Иванов №007 при съставяне на този нотариален акт с надеждата, че Прокуратурата ще прецени показанията му през разпоредбата на чл. 121, ал. 1 от НПК, която позволява на свидетеля да не дава показания, които могат да го изобличат в престъпление.

Увод. Нотариус Иванов №007 е дал показания, че всички документи били изрядни (стр. 11 и 12 от Постановление за прекратяване на ДП №2924/2013, РП-Плевен, 30.10.2014):

„В своите показания св. Иван Асенов Иванов – нотариус с рег. №007 на НК с район на действие Районен съд – Плевен заявил, че двата нотариални акта - Нотариален акт (НА) №66, том I, рег. №718, дело 58/14.03.2013г, и НА №69, том I, рег. №741, дело 61/18.03.2013г. - са били изготвени в неговата кантора, под негов контрол от секретарката Марияна Васильовна. **От формална страна всички представени документи били изрядни**, включително Решения на Поземлени комисии, Удостоверения за наследници, Данъчни оценки, както и самото Пълномощно и Декларациите към него. Не е имало законни пречки сделките да бъдат изповядани на посочените дати. **Всички документи са му били представени в оригинал**, включително и Пълномощно №2/12.02.2013г., заверено в Кметство с. Гороцвет, обл. Разград. Тъй като му било представено в оригинал 1 бр. Пълномощно, но същото визирало няколко имота и купувачите били различни, това наложило оригинала на Пълномощното приложено по първото нотариално дело (НА №66/14.03.2013г.) да бъде сниман и приложен по второто нотариално дело (НА №69/18.03.2013г.).“

***Забележка.** При сделка с пълномощник нотариусът съхранява три документа, подписани от упълномощителя: пълномощното, една декларация по ДОПК и една по ЗННД. Точно толкова – 3 подписани от майка ми документа, съхранява и нотариус Иванов №007. Само че не за една сделка, а за две. Така че не само пълномощното е било снимано, както твърди г-н нотариусът. Наличието само на 3 подписани от майка ми документа отговаря на нейните показания, че се е подписала на 2-3 места, без да погледне какво подписава.*

Отделно, че за да бъдат изрядни двете сделки трябва да са налични общо 8 документа, подписани от майка ми: 2 пълномощни (едно при кмета и едно при нотариуса), 4 бр. декларации по ДОПК (две при нотариуса и две в СлВп-Плевен) и 2 декларации по ЗННД (и двете при нотариуса). Разследването се започва от въпроса: има ли 8 документа, върху които пострадалата е изписала собственоръчно трите си имена и е положила подписа си? (подсказка: няма). Такъв въпрос още не е задаван.

1. “съгл. пълномощно с рег. №2 ... със заверено съдържание рег. №2-А” Съгл. чл. 37 от ЗЗД, в сила от 01.03.2008 г., подписът и съдържанието се заверяват едновременно. Това се доказва с поредни номера, например №2 и №3. Нотариус Иванов №007 приема пълномощното, което не е заверено с поредни номера, след което прави следното: в нот. акт за първата сделка описва номерацията, както си е (№2 и №2-А), а при втората – така, както би трябвало да бъде (№2 и №3) По този въпрос г-н нотариусът е дал показания, че “е била допусната техническа грешка от неговата секретарка, която е вписала рег. №3. Тази техническа грешка е била допусната, тъй като съгласно Нормативната уредба, касаеща дейността на нотариусите, подпис и съдържание се заверяват едновременно с последващи номера. Св. Иванов заявил, че кмета на с. Гороцвет явно не е правно грамотен, поради което е извел съдържанието на пълномощното с №2-А, а този номер е трябвало да бъде №3.“

Това, че едно и също пълномощно е описано с различен номер на заверката в двата нотариални акта (на 14 и 18 март 2013), предизвиква голямо объркване вече близо три години. Пр. Маркович например пише в постановленията за прекратяване, че при първата сделка пълномощното е със заверено съдържание №2-А, а при втората същото пълномощно е със заверено съдържание №3. Разбира се, няма как съдържанието на едно и също пълномощно да бъде заверено и като №2-А, и като №3. Горестоящите прокурори избягват да споменават номерацията на пълномощното – някои пишат пълномощно с рег. № 2, други използват само думата пълномощно без да споменават никакъв номер.

2. “придобита по наследство [...] земя” Тази констатация на нотариус Иванов №007 е същата, като констатацията, направена седем години по-рано от колежката му нотариус Ваня Пеева №082. И двамата са извели изводите си от един и същ документ за собственост – Решение на ПК №С100 от 2000 г., представено заедно с у-ние за наследници, тъй като е на името на починало лице. Нотариус Пеева през 2006 г. първа е установила, че земята е придобита по наследство и надлежно е съставила констативен нотариален акт на името на собственика съгл. чл. 483, ал. 1 (отм.), сегашен чл. 587, ал. 1, който гласи: „Когато собственикът на имот няма документ за правото си, той може да се снабди с такъв, след като установи с надлежни писмени доказателства пред нотариуса своето право.“ Фактически през 2013 г. нотариус Иванов №007 е дублирал констатацията на колежката си от 2006 г. с тази разлика, че не е съставил КНА на името на собственика. И с още една разлика: че през 2006 г. нотариус Пеева №082 е описала вярно представените писмени доказателства, а през 2013 г. нотариус Иванов №007 е допуснал множество грешки и пропуски в това отношение (вж. т. 3, 4, 5, 10, 11 и 14 по-долу). Освен това, решението на ПК, от което двамата нотариуси са извели един и същ извод със седем години разлика във времето, не е вписано, а от 2008 г. насам законът забранява сделки с невписани документи за собственост – **чл. 586, ал. 4 от ГПК, в сила от 2008 г.:** „**Когато документът за собственост на праводателя не е вписан, нотариалният акт не се съставя, докато този документ не бъде вписан.**“ Разпоредбата на чл. 586, ал. 4 от ГПК е императивна, видно от самия й текст, както и от Определение на ВКС № 634 от 06.11.2009 г. Тази разпоредба е част от т. нар. особени изисквания на закона, създадени за сигурност на правния оборот.

3. “придобита по наследство ЗЕМЕДЕЛСКА земя” Не е земеделска, а горска, от Горския фонд. В решение №С100 на ПК от 2000 г. е горска, в нот. акт на нотариус Пеева от 2006 също е горска, а пък в нот. акт на нотариус Иванов от 2013 – земеделска. Това е много груба грешка. Разликата между земеделската и горската територии е огромна. Става дума за т. нар. трайно предназначение на територията. Земеделската е с код 3, а горската – с код 4. (вж. Класификатора за трайно предназначение на териториите)

4. "залесена територия" Не е "залесена територия", а "залесена ГОРСКА територия". В решение №С100 на ПК от 2000 г. е “залесена горска”, в нот. акт на нотариус Пеева от 2006 също е “залесена горска”, а пък в нот. акт на нотариус Иванов от 2013 – само залесена. Това също е груба грешка, защото съществуват и “залесени земеделски територии”. Става дума за т. нар. начин на трайно ползване на поземления имот. Залесените земеделски (“гори и храсти в земеделски земи”) са с код 2840, а залесените горски (“широколистни гори”) – с код 2910 (вж. Класификатора за начин на трайно ползване на поземлените имоти).

5. “отдел/подотдел 1/у” Подотделът не е 1/у, а 3/у. Сбъркан е номерът, който идентифицира местоположението на имота. Грешката е сериозна предвид обстоятелството, че имотът няма уникален кадастрален идентификационен номер, тъй като за района все още не е изработена кадастрална карта.

6. “при отстраняване на купувача на каквото и да било основание (разваляне, унищожаване на договора и др.)” Този текст е преписан безкритично от правно неграмотното пълномощно. Основанието не може да бъде “каквото и да било”, а само законно такова и то само по вина на продавача. Написаното в този вид вмения вина на продавача във всички случаи, което противоречи на добрите нрави (вж чл. 574 от ГПК¹).

7. “продавачът дължи на купувача не уговорената сума, а актуалната продажна цена в троен размер [...] Сумата е платена в тридневен срок от евентуалното отстраняване.” Също преписан безкритично от пълномощното. И също противоречи на добрите нрави, защото уговорената неустойка е прекомерно висока, а фиксираният тридневен срок за плащането ѝ – прекомерно кратък. За сравнение, неустойката за виновно неизпълнение на задълженията на нотариуса съгл. чл. 73 от ЗННД е “не повече от удостоверения материален интерес” без фиксиран срок за плащане.

8. “След като се уверих, че продавачът е собственик на продаваемия имот” Невярно изявление. Нотариус Иванов №007 се е „уверил“ от стар (неактуален) документ за собственост, издаден на името на починало лице, който не е вписан в Службата по вписванията. От 2008 г. насам никой не може да се легитимира като собственик с невписан документ за собственост – разпоредбата на чл. 586, ал.4 от ГПК е категорична: „Когато документът за собственост на праводателя не е вписан, нотариалният акт не се издава, докато този документ не бъде вписан.“ В случая собственикът се легитимира с вписан нотариален акт от 2006 г., за съществуването на който нотариус Иванов не разбрал.

По принцип нотариусът проверява дали продавачът е собственик само по представените документи (вж чл. 586, ал. 1 от ГПК²) Действително, в чл. 586, ал. 1 не пише, че проверката се извършва само по представените документи, но съдебната практика е такава, затова приемаме, че е така. Представеният документ в случая не е оригинал, а препис. Преписът не е направен от оригинала – нещо, което се установява и без сравняването му с оригинала. 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).

9. “и че са били изпълнени особените изисквания на закона” Също невярно изявление. В чл. 576 от ГПК подробно са изредени всички особени изисквания на закона, неспазването на всяко едно от които води до нищожност на нотариалното удостоверяване. Сред тях са чл. 574³ (за изрядната документация и правилните действия при съставяне на акта) и чл. 580, т. 4⁴ (за вярното съдържание на акта). Документацията не е била изрядна (невписан документ за собственост), в действията на нотариуса има сериозни пропуски (не е изискал вписан документ за собственост, не е забелязал, че „преписът“ не е направен от оригинала, не е разбрал, че продавачът се легитимира с вписан нотариален акт на свое име), а описанието на имота е фрапантно невярно (горска територия се продава като земеделска).

¹ **ГПК, чл. 574:** Не могат да се извършват нотариални действия относно противоречащи на [...] добрите нрави сделки [...].

² **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.

³ **ГПК, чл. 574:** Не могат да се извършват нотариални действия относно противоречащи на закона [...] документи и други действия.

⁴ **ГПК, чл. 580, т. 4:** съдържанието на акта (подразбира се, че трябва да е вярно, в противен случай нотариусът носи наказателна отговорност по чл. 311 от НК, заб. моя, Р.С.)

10. “Решение №С100 на поземлена комисия” Изпусната е годината на издаване на документа. Била е налична в документа, представен на нотариус Иванов №007 за проверка на собствеността – препис от решение на ПК №С100 от 2000 г.

11. “за възстановяване право на собственост на земи в съществуващи и възстановими стари реални граници“ Названието на решение №100/2000 е съвсем друго: "за възстановяване на собствеността върху отнети гори и земи от Горския фонд по Закона за възстановяване на собствеността върху гори и земи от Горския фонд (ЗВСГЗГФ)." Пишело го е ясно в документа, представен на нотариус Иванов №007 за проверка на собствеността. На практика, документ като описания от нотариус Иванов в нот. акт от 14.03.2013, не съществува.

12. Скица Не е актуална, тъй като не отразява вярно нито името на собственика, нито документа, с който се легитимира като такъв. По време на разследването се оказва, че е и неистинска по см. на чл. 93 т. 6 от НК (за последното нотариусът не носи отговорност) Заедно със скицата е трябвало да бъде представена и т.нар. таксационна характеристика (описание на месторастенето) – това е било ясно написано в представеното решение на ПК: скицата и таксационната характеристика са неразделна част от решението.

13. У-ние за данъчна оценка Изцяло невярно – не само не отразява вярно името на собственика, нито документа, с който се легитимира, но и земята е описана като „земеделска“, а тя е ГОРСКА, “тип: трайни насаждения”, а тя е „широколистна гора“ (трайните насаждения са лозя, розови храсти и др. под.), с „категория: залесена територия”, а категориите се определят с цифри, не с думи. При това определянето на категорията при горските територии става чрез приравняване към категорията на земеделските по специална формула, като се взема предвид таксационната характеристика (описанието на месторастенето) – вж. чл. 19, ал. 4 от ЗМДТ.

14. Нотариус Иванов №007 е пропуснал да опише представеното у-ние за наследници. Този на пръв поглед дребен пропуск е съществен, тъй като на пръв поглед изглежда, сякаш е продавано с документ на името на праводателя (продавача). Действително, такъв документ съществува, вписан е в СлВп-Плевен – нотариален акт на името на собственика, с който собственикът се легитимира лично, без никакви удостоверения за наследници, но той не е бил представен. Вместо него е бил представен невписан предходен документ за собственост на името на починало лице и у-ние за наследници, по-точно 2 броя у-ния за наследници, тъй като собственикът не е пряк наследник на починалото лице.

15. Пълномощникът се е подписал направо като продавач, без отбелязване, че е по пълномощие.

Заклучение. Изключително небрежно и незаконосъобразно съставен нотариален акт за покупко-продажба, гъмжащ от пропуски и грешки, някои – технически, други – класически пример за лъжливо документиране по см. на ППВС № 3/82⁵.

ТЕЗИ БЕЛЕЖКИ СА СЪСТАВЕНИ на дата 01.05.2016 г. от Ренета Т. Стоянова, дъщеря на 83-годишна жена от Варна, пострадала от имотна измама, която нотариус Иванов №007 е можел да предотврати, ако си беше изпълнил задълженията.

⁵ ППВС №3/82, т. 6: Истински документ ще е налице, когато изразеното писмено изявление е на действителния автор на документа. Различието между неистинския документ и документа с невярно съдържание /лъжливото документиране/ се заключава в това, че неистинността при първите се отнася до неавтентичността на автора на документа, а вторият документ е истински по произход, но съдържа неверни обстоятелства или изявления.