

## ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

към нотариален акт № 69, т I, рег. № 741, дело №61 от 18.03.2013 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 подписва.

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. №3”

Съдържанието на пълномощното не е било заверено под №3, а под №2-А (вж самото пълномощно и нот. акт от първата сделка, на 14.03.2013). С това пълномощно са извършени две сделки – на 14.03.2013 (около 3 дка) и на 18.03.2013 (около 50 дка). При първата нотариус Иванов №007 приема без забележки пълномощното, въпреки че 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 следните показания, налични на стр. 12 в постановлението за първото прекратяване на 30.10.2014:

„На въпрос на разследващият орган защо в края на НА №69/18.03.2013г. е посочено, че е приложено Пълномощно №2/12.02.2013г. на Кметство с. Гороцвет, общ. Лозница със заверено съдържание под рег. №3, том I, акт №2, св. Иван Иванов заявил, 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. Горочвет 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. “наследствени земеделски територии”** Констатацията на нотариус Иванов №007, че тези земеделски територии са наследствени, е същата, като констатацията, направена тринадесет 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 №7000 от 1994 г. и от едно и също у-ние за наследници. Нотариус Пеева през 1999 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 1999 г. с тази разлика, че не е съставил КНА на името на собственика. И с още една разлика: че през 1999 г. нотариус Пеева №082 е описала вярно местоположението на нивите, а през 2013 г. нотариус Иванов №007 – невярно (вж. т. 3 и т. 6). Освен това, решението на ПК, от което двамата нотариуси са извели един и същ извод с 13 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 ѝ 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. “по плана за земеразделяне”** Невярно е описано местоположението на нива от 5,000 дка №071022. Не е „по плана за земеразделяне“, а „по картата на землището“. “По картата” са земите, възстановени там, където са били при внасянето им в ТКЗС (на старите си места), а “по плана за земеразделяне” на собствениците са раздадени равни по площ имоти на нови места (нещо като компенсация). Именно затова Решение на ПК №7000 от 1994 г. е издадено в 2 броя с един и същ номер и дата – заради различното местоположение на нивите. Двете по-големи, с обща площ около 49 дка, са възстановени „по картата на землището“, а двете по-малки, с обща площ около 2 дка – „по плана за земеразделяне“.

**4. "имот №071031"** Техническа грешка в предпоследната цифра на съседен имот. Имотът е с номер №07121 както решението от 1994 г., така и в нот. акт от 1999, вписан в СлВп-Плевен. Грешката не е фатална, наистина е случайна техническа грешка.

**5. “нива с площ от 43, 800 дка”** Грешка в площта на най-голямата от 4-те ниви. Нивата е с площ 43,801 както в решението от 1994, така и в договора за наем (аренда) от 2000, така и анексите към договора, вписани в СлВп-Плевен (последния – от 2009 за 7 години до 30.09.2016, още не е изтекъл към момента, в който пиша това, май 2016), така и в нот. акт от 1999, вписан в

СлВп-Плевен. Нотариусът не носи вина в случая. Грешката е тръгнала от „преписа“ на решението, издаден от земеделската служба. Макар и съвсем дребна, почти незначителна, грешката в площта е интересна с това, че е налична и в пълномощното на измамника, което навежда на мисълта, че информацията за дописаните имоти е взета директно от земеделската служба (за дописването има експертиза; но никой не е питал измамника откъде е взел информацията за дописаните 4 ниви с обща площ над 50 дка).

**6. “по плана за земеразделяне”** Невярно местоположение на нива от 43,001 дка №071022 (с погрешно описаната площ, вж т. 5). Не е „по плана за земеразделяне“, а „по картата на землището“. Има голяма разлика между двете (вж т. 3).

**7. „Така описаните имоти се продават за общата сума 5 033 лв.“** Сумата е по-ниска от две годишни ренти, които носи земята. За сравнение: по оценка на съдебно-техническата експертиза цената е 35 000 лв., а по обяви в интернет през 2013 г. – около 50 000 лв. (цените в района държат второ място в страната, след Добруджа, особено ценни са големи ниви като нашата в т. 5) Прекалено ниската цена противоречи на добрите нрави (вж чл. 574 от ГПК<sup>1</sup>)

**8. “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 вменява вина на продавача във всички случаи, което противоречи на добрите нрави (вж чл. 574 от ГПК<sup>2</sup>).

**9. “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.

**10. “След като се уверих, че продавачът е собственик на продавания 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 1999 г., за съществуването на който нотариус Иванов не разбрал (актът е вписан служебно при едно от поредните вписвания на анекс към договора за аренда; само най-малката нива от 0,730 дка все още не е вписана в СлВп-Плевен и досега, защото никога не е била арендувана); разбира се, целият нот. акт е вписан през 1999 г. в тогавашната служба по вписванията към Районен съд-Плевен, но онова вписване не е било публично).

По принцип нотариусът проверява дали продавачът е собственик само по представените документи (вж чл. 586, ал. 1 от ГПК<sup>3</sup>) Действително, в чл. 586, ал. 1 не пише, че

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

<sup>2</sup> ГПК, чл. 574: Не могат да се извършват нотариални действия относно противоречащи на [...] добрите нрави сделки [...].

<sup>3</sup> 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.

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 имената на издателите на документа са променени (има забележка, че през 1994 имената им са били други) и че няма нито един техен подпис, нито каквото и да е обозначение, че документът изобщо някога е бил подписан. Единственият подпис е на лицето, заверило „преписа“. На практика е заверен един проекто-документ, груба имитация на оригиналното решение. (за този „препис“ има отделни обяснителни бележки)

**11. “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. 574<sup>4</sup> (за изрядната документация и правилните действия при съставяне на акта) и чл. 580, т. 4<sup>5</sup> (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 в описанието на имотите има грешки (в местоположението и площта)..

**12. “Решение 7000/1994 [...] на ОСЗГ”** . Названието на ОСЗ през 2013 г. не е ОСЗГ. Не съществува Решение №7000/1994 на ОСЗГ-Д. Митрополия. Към делото са приложени само псевдо-преписите на двата броя решения, но те не са издадени от ОСЗГ-Д.Митрополия, а от ОСЗ-Д.Митрополия, без буквата „Г“. Оригиначните решения пък не са издадени нито от ОСЗГ, нито от ОСЗ, а от ПК-Д.Митрополия.

**13. Скица и У-ние за данъчна оценка** И двете неактуални, тъй като не отразяват вярно нито името на собственика, нито документа, с който се легитимира като такъв. По време на разследването се оказва, че скиците са и неистински по см. на чл. 93 т. 6 от НК (за последното нотариусът не носи отговорност)

**14. „Пълномощно рег. №2 на Кметство с. Гороцвет, Разградско [...] със заверено съдържание под №3“** Съдържанието на пълномощното не е заверено под №3, а под №2-А (вж. т.1) Към делото е приложено ксерокопие с отрязан при копирането долен край така, че не се вижда №2-А. Под №3 е заверена декларацията по ЗННД, тя пък не е приложена към делото (липсва сред 23-те страници, номерирани лично от нотариус Иванов №007 при общата заверка на копията, които ми предостави на 02.10.2014)

**15. У-ние за наследници** При жив собственик.

**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 № 3/82<sup>6</sup>.

**ТЕЗИ БЕЛЕЖКИ СА СЪСТАВЕНИ** НА 06.05.2016 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.

<sup>4</sup> **ГПК, чл. 574:** Не могат да се извършват нотариални действия относно противоречащи на закона [...] документи и други действия.

<sup>5</sup> **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.)

<sup>6</sup> **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.