

ОСОБЕНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ НА ЗАКОНА (в нотариалното производство, през призмата на една имотна измама)

Юристите използват професионален език, различен от разговорния. Например думата “особен” на разговорен език означава “странен, необичаен, различен”, но в юридическата терминология под “особен” се разбира “специфичен, конкретен, изричен”. Това означава, че няма нищо странно и необичайно в “особените изисквания на закона”. Става дума чисто и просто за изискванията на закона към нотариуса при осъществяване на нотариално производство – от подаването на молба до него за изповядване на сделка до издаването на нотариалния акт.

Нотариалното производство е уредено в глава 54-та от ГПК. Тя има два раздела: Раздел I – Общи правила, чл. 569-577, и Раздел II - Особени правила, чл. 578-594.

Общите правила уреждат производството като цяло: дефиниция, място, време, компетентност, законосъобразност, нищожност, а особените – самия нотариален акт: форма, издаване, съдържание, проверка на собствеността и др. Изпълнението на тези разпоредби е задължение на нотариуса.

Освен в ГПК, задълженията на нотариуса са уредени и в ЗННД, където под заглавие “Опазване правата и интересите на страните” се намира чл. 25 с 10 алинеи.

Съставеният от нотариуса нотариален за покупко-продажба по същността си представлява декларация, че страните са се легитимирали със съответните документи за самоличност, а продавачът – и със съответните документи за собственост, и че са изпълнени съответните законови изисквания за съставяне на нотариален акт за покупко-продажба, като в края на акта се прилага кратко описание на документите, представени за съставяне на акта.

Това, че нотариалният акт е декларация на нотариуса, а не двустранен договор, се вижда от самия му текст. Актът започва с думите: “Днес, пред мен в кантората ми ...” и завършва тържествено: “... и след като се уверих, че продавачът е собственик на имота и че са изпълнени особените изисквания на закона, съставих този акт.”

Нотариусът носи цялата отговорност за съставения от него нотариален акт – имуществена по ЗННД и наказателна по НК. Имуществената е по чл. 73 от ЗННД¹. Право да предявят такъв иск имат само купувачите.

Наказателната е по чл. 282 от НК² - за престъпление по служба, и по чл. 311 от НК³ - за

¹ **ЗННД, чл. 73:** Нотариусът носи имуществена отговорност за вредите, причинени от виновно неизпълнение на неговите задължения, съгласно Закона за задълженията и договорите, но не повече от удостоверения материален интерес.

² **НК, чл. 282:** Длъжностно лице, което наруши или не изпълни служебните си задължения, или превиши властта или правата си с цел да набави за себе си или за друго облага или да причини другиму вреда и от това могат да настъпят немаловажни вредни последици, се наказва с лишаване от свобода до пет години, като съдът може да постанови и лишаване от правото по чл. 37, ал. 1, точка 6, или с пробация.

³ **НК, чл. 311, ал. 1:** Длъжностно лице, което в кръга на службата си състави официален документ, в който удостовери неверни обстоятелства или изявления, с цел да бъде използван този документ като

документно престъпление. Право да повдигне обвинение по НК има само прокурорът.

Аз съм дъщеря на възрастна жена, пострадала от имотна измама, която нотариусът е можел да предотврати.

Тук ще се опитам да обясня кои разпоредби от ГПК не е спазил нотариусът в нашия случай на имотна измама, по който се води досъдебно производство от 2013 г. насам. Набл. прокурор неотдавна подаде отвод. Пиша това с надеждата, че новият прокурор няма да допусне грешките на предишния.

За непознатите – измамата накратко. Измамник прилъгва 80-годишна жена от Варна (майка ми) да му подпише пълномощно с празни редове уж за продажба само на 3 дка, дописва още 50 (съдебна експертиза), прави нескопосна заверка в с. Гороцвет, Разградско, вади у-ния за наследници и преписи от стари решения на поземлена комисия, с които майка ми отдавна не се легитимира, и намира разсеян нотариус да изповяда две сделки (3 дка + 50 дка), без да разбере, че продавачката се легитимира с нотариални актове на свое име, а не с решения на ПК и у-ния за наследници. На всичко отгоре, съставените от нотариуса актове за покупко-продажба гъмжат от грешки, дори названията на представените стари документи са описани погрешно. Нотариусът е Иванов №007 от Плевен. Купувачката на дописаните 50 дка е майката на измамника. Следват няколко препродажби в кръг и така на следващата година тя отново ги купува, но само след седмица ги продава пак. 7-8 месеца след измамата кметът на Гороцвет е осъден за над 100 неприсъствени заверки и освободен предсрочно от длъжност. (Присъда №540/2013г. по НОХД №569/2013г., РС-Разград). По случая се води ДП вече близо три години. Нотариусът е изключен от кръга на запозрените, защото категорично е заявил, че всички документи били изрядни и нямало пречки за изповядване на сделките. Е, не е точно така.

Накратко за нарушените от нотариуса разпоредби на ГПК в нашия случай. Това са разпоредбите на **чл. 586, ал. 1, 2 и 4 от ГПК** (проверка на собствеността) във вр. с **чл. 574 от ГПК** (забрана да се извършват нот. действия относно противоречащи на закона документи и други действия) и **чл. 580, т. 4** (точно и вярно съдържание на акта⁴) И двете разпоредби – на чл. 574 и на чл. 580, т. 4 – са сред изброените в чл. 576 (нищожни нотариални удостоверявания)

***Чл. 586, ал 1 от ГПК:** 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.*

По принцип нотариусът проверява дали продавачът е собственик само по представените документи. Действително, в чл. 586, ал. 1 от ГПК не пише, че проверката се извършва само по представените документи, но съдебната практика е такава, затова приемаме, че е така. В нашия случай нотариусът е получил преписи от документи за поземлена собственост – решения на ПК. На “преписите” е нямало подписи, защото не са били направени от оригиналите (показания на н-к зем. служба в постановление за прекратяване от 24.07.2015).

доказателство за тия обстоятелства или изявления, се наказва с лишаване от свобода до пет години, като съдът може да постанови и лишаване от право по чл. 37, ал. 1, точка 6.

⁴ В т. 4 от чл. 580 на ГПК пише само “съдържанието на акта”, но се подразбира, че трябва да е вярно, в противен случай нотариусът носи наказателна отговорност по чл. 311 от НК.

Това че нотариусът се “уверил” в собствеността на майка ми върху 50 дка ниви от “документи” с един-единствен подпис – този на “заверителя”, е достатъчно незаконно, но има и друго – и двата “преписа” не са направени от оригиналните документи за собственост – нещо, което нотариусът е можел да забележи, без дори да сравнява преписите с оригиналите.. Има и трето – майка ми се легитимира с нотариални актове на свое име, издадени въз основа на оригиналните, влезли в сила решения и вписани в СВ-Плевен години преди измамните “сделки” през 2013. Нотариус Иванов №007 не разбрал за тях. На всичко отгоре, решенията на ПК не са били вписани, а от 2008 г. насам законът забранява съставяне на нот. акт въз основа на невписан документ за собственост (вж. чл. 586, ал. 4 от ГПК по-долу).

Извод. В нашия случай нотариус Иванов №007 не е извършил проверката по чл. 586, ал. 1, тъй като безкритично е приел представените невписани и неподписани “документи”. Ако приемем обратното, значи да обезсмыслим цялата система по законосъобразно издаване на документи и преписи от тях, цялата система на вписванията и преди всичко – самия принцип на поредност на вписванията, спазването на който е гаранция за сигурност в гражданския оборот.

Чл. 586, ал. 2 от ГПК: *Правото на собственост се удостоверява със съответните документи. Когато праводателят не разполага с такива документи, правото на собственост се проверява по реда на чл. 587, ал. 2.*
(със свидетели⁵)

В ГПК не пише кои са съответните документи. По подразбиране това трябва да са документите, с които продавачът се легитимира като собственик. Точно такава информация е дадена на официалния сайт на Агенцията по вписванията под заглавие “Необходими документи за продажба”: “т. 1 Документ за собственост върху имота - **последният документ за собственост** на недвижимия имот, с който се легитимира продавача.”⁶

Извод. Нотариус Иванов №007 не е изискал съответните документи, с които се легитимира праводателят (майка ми). Имотните регистри на службите по вписванията имат оповестителна функция, което означава, че при вписан титул за собственост, никой не може да се оправдава, че не бил знаел името на собственика и съответния документ, с който се легитимира като такъв.

Чл. 586, ал. 3 от ГПК: *Нотариусът удостоверява в акта и извършването на проверката по ал. 1, като посочва документите, удостоверяващи правото на собственост, и другите изисквания.*

Посочените от “нашия” нотариус документи не удостоверяват правото на собственост, защото не са вписани, названията им са описани погрешно в актовете

⁵ **Обстоятелствена проверка** – Трима свидетели казват пред нотариуса, че еди-кой си е собственик, че вече над 10 години необезпокоявано ползва имота и се грижи за него, че никой друг няма претенции върху този имот, и нотариусът издава констативен нотариален акт по обстоятелствена проверка (чл. 587, ал. 2 от ГПК).

⁶ http://www.property-in-bulgaria.bg/%D0%9F%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%BA%D0%BE-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B1%D0%B0_%D0%BD%D0%B0_%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%82/%D0%9D%D0%B5%D0%BE%D0%B1%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%B8_%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B8

му, пък даже и вярно да бяха описани, праводателят не се легитимира с тях.

Извод. Нотариус Иванов №007 не е посочил в акта документите, удостоверяващи правото на собственост на праводателя. Вместо тях е посочил някакви други, съществуващи само в неговото въображение.

Чл. 586, ал. 4 от ГПК: *Когато документът за собственост на праводателя не е вписан, нотариалният акт не се съставя, докато този документ не бъде вписан.*

Първо да направим уточнението, че проверката, дали документът е вписан, няма нищо общо с проверката за вещни тежести върху имота. Уточнението е важно, защото нотариусите редовно оправдават грешките си с това, че не са длъжни да проверяват за вещни тежести. Така е, не са длъжни – поне засега (в момента, когато пиша това, датата е 22.05.2016 г.).

Разпоредбата на чл. 586, ал. 4 от ГПК е създадена за защита от измами като в нашия случай. Не може всеки да продава, както му хрумне – вади от архив кой да е стар, невписан документ за собственост и продава. Има си ред. Представя се последният (актуалният) документ. Той трябва да е вписан, а ако не е, се вписва и чак тогава се съставя актът за покупко-продажба.

Както е казал още през 1999 г. покойният вече Светослав Лучников пред НС⁷:
“Целта на вписването не е само да регистрира транслативната сделка, а първата основна цел на вписването е да създаде правна сигурност.” Невписаните решения на поземлените комисии крият и друга опасност, цитирам пак Лучников – “маса комисии са издавали за едни и същи имоти по няколко решения. Ако ние с всяко едно от тези решения сега започнем да продаваме тези имоти, може да си представите какъв невъобразим хаос ще се получи. Затова аз държа решението да има значение на констативен акт за собственост само ако бъде вписано.”

Предложението на Лучников от 1999 г. е било прието. Всички решения, издадени след 2001 г., се вписват при самото им издаване (съгл. чл. 112 от ЗС, в сила от 01.01.2001), а по-старите задължително се вписват при изповядване на сделка, точно ПРЕДИ изповядване на сделка, съгл. чл. 586 ал. 4 от ГПК, в сила от 2008 г.

Извод. В нашия случай нотариус Иванов №007 е съставил нотариален акт въз основа на невписан документ за поземлена собственост, без да разбере, че продавачът се легитира с вписан такъв – два пъти, на 14 и 18 март 2013 г. Като му писах: "Далеч съм от мисълта, че сте действали злоумишлено, но за съжаление сте допуснали доста грешки и по такъв начин - неволно, както и останалите служители по веригата - сте съдействали за извършването на измамата със земите на майка ми. Не Ви обвинявам за станалото. Хора сме, грешим.", той отговори: "Възможно е и да съм допуснал грешка. Грешки допускат всички- и съдии, прокури, дипломати, президенти и дори преводачи. До настоящия момент обаче нямам обявен нищожен Нотариален Акт, но се надявам скоро да намерите благоприятно решение на имотния Ви проблем." И млъкна.

⁷ <http://www.parliament.bg/bg/plenaryst/ns/6/ID/1405>

По-нататък интерес за нашия случай представлява чл. 574 от ГПК под заглавие "Законосъобразност на нотариалните удостоверения".

Чл. 574 от ГПК: *Не могат да се извършват нотариални действия относно противоречащи на закона или на добрите нрави сделки, документи или други действия.*

В информативния материал по нашия случай "За отмяната на нотариалните актове – въпроси и отговори", подробно съм изложила противоречащите на закона документи. Отделно съм обяснила *гъмжилото* от грешки в самите нотариални актове на нотариус Иванов №007. Провела съм множество правни консултации, докато разбера как е станала измамата, тъй като аз самата не съм юрист, а преводач с 15 години опит като заклет. Нарочно не наблягам на термина "сделка", тъй като повечето юристи, в т.ч. прокурори и съдии, не правят разлика между нотариално изповядана правна сделка и обикновен договор между две страни или такъв с нотариална заверка на подписите, а разликата е огромна. Сделката, извършена с нотариален акт, минава през контрола на нотариус ("Днес, пред мен в кантората ми ... и след като се уверих, че са изпълнени особените изисквания на закона ..."), а договорът между две страни си е пряк (директен), в т.ч. и договорът с нотариална заверка на подписите ("Днес, между този и този се сключи следния договор ..."). Въпреки това, щом чуят за противоречаща на закона сделка, всички юристи цитират ЗЗД: "Нищожни са договорите, които противоречат на закона" и т.н. (чл. 26, ал. 1) Според мен, при имотен спор първо трябва да се прецени сделката през разпоредбата на чл. 576 и ако нотариалното действие не е нищожно, чак тогава да се мине към ЗЗД.

Чл. 576 от ГПК: *Нотариалното действие е нищожно, когато нотариусът не е имал право да го извърши (чл. 569, чл. 570, ал. 1, чл. 573, ал. 1, чл. 574 и 575), както и когато при неговото извършване са били нарушени чл. 578, ал. 4 (относно личното явяване на участващите лица), чл. 579, чл. 580, т. 1, 3, 4 и 6, чл. 582, 583 и чл. 589, ал. 2.*

С плътен шрифт, освен чл. 574, е подсилен и чл. 580, т. 4. Тази точка се отнася до съдържанието на нот. акт. В ГПК не пише, че съдържанието на акта трябва да бъде вярно, но се подразбира, тъй като ако не е, нотариусът носи наказателна отговорност по чл. 311 от НК. В обяснителните бележки към единия и другия нотариален акт подробно съм обяснила какво е невярното съдържание на двата акта в нашия случай. Обяснения се съдържат и в материала "Горски имот, продаден като земеделска земя с лъжливо документиране" (той е само за сделката на 14.03.2013), както и в материалите "Фактическата обстановка" и "Нотариус Иванов №007 е можел да предотврати измамата". Всички те са изпратени на прокуратурата.

Засега прокурорите мълчат и подават самоотводи. Докато ги чакам да предприемат действия, ще трябва да заведа гражданско дело, за да не изпусна давностния срок за добросъвестно владение от пет години. Вече изминаха повече от три. Започвам да си мисля, че прокуратурата нарочно бездейства, за да мине давностният срок. Разбирам, че ситуацията е деликатна. Нотариус Иванов №007 им е колега. Съпричастни са. Хубаво е професионалисти от един бранш да се подкрепят взаимно в трудни моменти,

но не смятам, че подкрепата трябва да се превръща в опит за прикриване на престъпление.

Но пък щом вътрешното убеждение на прокурора е в никакъв случай да не zlepоставя колегата нотариус, дори да е извършил престъпление, прокурорът би могъл да повдигне обвинение срещу измамника “пълномощник” или срещу бившия кмет “заверител”. Налични са две експертизи за дописвани 50 дка. Налична е присъда на кмета за над 100 неprisъствени заверки. Съдът също намекна при повторния съдебен контрол, че прокурорът е събрал достатъчно доказателства за повдигане на обвинение срещу пълномощника “или друго лице” – макар че не е работа на съда да казва на прокурора какво обвинение на повдига и срещу кого. Всички признават – и прокуратурата, и съдът, че показанията на майка ми са неизменни и непротиворечиви в продължение на близо три години. Няма никаква причина прокурорът да бездейства.

Автор: Ренета Стоянова, дъщеря на пострадала от имотна измама

гр. Варна

22.05.2016

моб. тел. 0888 60 90 72

email: rennie@softisbg.com

Facebook: <https://web.facebook.com/rennie.todorova>

Блог за имотната измама: http://softisbg.com/dannies_blog/