

За отмяната на нотариалните актове - въпроси и отговори

Въпрос 1: Кога прокурорът може да предяви иск за отмяна на нотариален акт за покупко-продажба?

Отговор: Чл. 537 ал. 3 от ГПК: "Когато нотариалният акт е постановен в нарушение на закона"

Въпрос 2: Кога нот. акт е постановен в нарушение на закона?

Отговор: Решение № 236 на ВКС от 03.07.2013г.: "Когато актът е постановен в нарушение разпоредбите на чл. 570-575 ГПК"

Въпрос 3: Кои от изброените разпоредби са нарушени в случая?

Отговор: Нарушена е разпоредбата на чл. 574 ГПК: "Не могат да се извършват нотариални действия относно противоречащи на закона или на добрите нрави сделки, документи или други действия."

Въпрос 4: Какво означава "добри нрави"?

Отговор: Тълкувателно решение №1 от 15.06.2010г. на ВКС по тълк.д. №1/2009г. на ОСТК: "Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях. Един от тези принципи е принципът на справедливостта, който в гражданските и търговските правоотношения изисква да се закриля и защитава всеки признат от закона интерес."

Въпрос 5: Има ли противоречащи на добрите нрави сделки, документи или други действия в случая?

Отговор: Има, но няма да се спираме на тях, защото доказването на противоречие с добрите нрави може да ни отведе към безкрайни спорове и тълкувания. Продължаваме към противоречащите на закона сделки, документи или други действия. С противоречащите на закона сделки също няма да се занимаваме, защото ще ни отклонят към ЗЗД, а ние сме се насочили към ГПК и НК. Ще разгледаме само противоречащите на закона документи и действия.

Въпрос 6: Какво означава "противоречащи на закона документи"?

Отговор: Неистински документи и документи с невярно съдържание – било то частни или официални. В случая ще разгледаме официалните, тъй като издаването на противоречащите на закона официални документи е особено сериозно престъпление, засягащо обществения интерес. Съгл. чл. 93, т.5 НК: 5. "Официален документ" е този, който е издаден по установения ред и форма от длъжностно лице в кръга на службата му или от представител на обществеността в кръга на възложената му функция".

Въпрос 7: Какво означава "неистински документ"?

Отговор: НК, чл. 93, т.6: "Неистински документ" е този, на който е придаден вид, че представлява конкретно писмено изявление на друго лице, а не на това, което действително го е съставило." Казано просто, на документа пише името на едно лице, а пък подписът е на друго.

Въпрос 8: Има ли неистински документ в случая?

Отговор: Да, петте скици на имотите. Придаден им е вид, че са изработени и подписани от Малинка Гецова, главен експерт в ОСЗ-Д.Митрополия, а са изработени и подписани от старши експерт Ваня Георгиева, без да е отбелязано, че е "по заместване" (установено от разследването, стр. 12 от Постановление за прекратяване, 24.07.2015). Но понеже нотариусът не е имало как да знае, че са неистински, няма да се спираме и на това. Продължаваме към документите с невярно съдържание.

Въпрос 9: Какво означава документ с невярно съдържание?

Отговор: Съгл. Постановление № 3 от 23.ІІІ.1982 г. по н. д. № 12/81 г., Пленум на ВС. По някои въпроси на документните престъпления: "Документ, в който удостоверените факти или обстоятелства не съответстват на обективната действителност. Деянието е съставомерно по чл. 314 НК*, когато редът за съставяне на официален документ въз основа на заявление на частно лице е установен със закон, указ, постановление, правилник или наредба.", а "когато официалният документ е издаден от длъжностно лице в кръга на службата му" – по чл. 311НК** (вж. Решение на ВКС №98 от 11.03.2011, с което е потвърдена присъдата на нотариус по чл. 311 от НК за съставяне на нот. акт за покупко-продажба с невярно съдържание)

* **Чл. 314 НК.** (Изм. - ДВ, бр. 103 от 2004 г., в сила от 1.01.2005 г.)
Който умишлено стане причина да се внесат неверни обстоятелства или изявления в официален документ, съставен съгласно установения ред въз основа на заявление на частно лице, се наказва с лишаване от свобода до две години или с пробация.

****Чл. 311 НК.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 75 от 2006 г., в сила от 13.10.2006 г.)
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 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.

Въпрос 10: Има ли документ с невярно съдържание в случая?

Отговор: Да, и по двете нотариални дела, в т.ч. и самите нотариални актове.

Въпрос 11: Кои са документите с невярно съдържание по първото нот. дело - №58 от 14.03.2013 – за покупко-продажба на около 3 дка гора?

Отговор: У-ние за данъчна оценка и самият нот. акт, както следва:

1. Удостоверение изх. №1494/21.02.2013 г. за данъчна оценка на ПИ №551024. Невярно е удостоверено в това у-ние, че ПИ №551024 е "земеделска земя", а този имот е горска територия от Горския фонд, видно от Решение №С100/2000 г. на ПК-Д.Митрополия, с копие от което нотариус Иванов №007 е разполагал, както и от нот. акт на името на продавача, вписан през 2006 г. в СВ-Плевен, за който нотариус Иванов №007 не разбрал, че съществува. Това на пръв поглед маловажно обстоятелство е интересно поради факта, че и в нотариалния акт, съставен от нотариус Иванов №007, този горски имот е описан като земеделска земя, въпреки че грешката със "земеделската земя" е налична единствено в у-нието за данъчната оценка.

2. Съставен от нотариус Иванов №007 нотариален акт 66, том I, №718, дело 58 от 14.03.2013 г. Всъщност проектът на този нот. акт не е бил съставен от нотариус Иванов №007, но с подписването му от нотариуса, актът става официален документ, съставен от него, видно и от текста "След като се уверих ... съставих този нотариален акт." Невярно е удостоверено в този акт, че ПИ №551024 е "земеделска земя". Обективната действителност е, че ПИ №551024 е ГОРСКА територия от Горския фонд и никога не е бил земеделска земя, видно от Решението на ПК, с копие от което нотариус Иванов №007 е разполагал, както и от нот. акт на името на продавача, вписан през 2006 г. в СВ-Плевен, за който нотариус Иванов №007 не е разбрал, че съществува. Невярно е удостоверено в този акт също така, че начинът на трайно ползване на горския имот е "залесена територия". Обективната действителност е, че НТП е "залесена ГОРСКА територия от Горския фонд, видно от Решението на ПК, с копие от което нотариус Иванов №007 е разполагал, както и от нот. акт на името на продавача, вписан през 2006 г. в СВ-Плевен, за който нотариус Иванов №007 не разбрал, че съществува. Разликата е съществена, тъй като съществуват самозалесили се земеделски територии, които не са от Горския фонд. Съгл. Класификатора за начина на трайно ползване на поземлените имоти - Приложение № 2 към чл. 13, ал. 2, чл. 14, ал. 4 и чл. 16, ал. 2 от Наредба №3 от 28 април 2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, "залесените територии" (без думата горски, а просто залесени територии) представляват "гори и храсти в земеделска земя" и имат различен код от "залесените ГОРСКИ територии" от Горския фонд, какъвто е въпросният имот, представляващ "дървопроизводителни гори – широколистна гора". Невярно е удостоверено също така в този нот. акт, че названието на представения документ за собственост е "Решение №С100 [нотариус Иванов №007 е пропуснал да напише годината на издаване на решението] на поземлена комисия на гр. Долна Митрополия за възстановяване право на собственост на земи в съществуващи и възстановими стари реални граници." Обективната

действителност е, че не съществува документ с такова название. Обективната действителност също така е, че названието на Решение №100/2000 г. на Поземлена комисия на гр. Долна Митрополия е “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)”, видно от самото решение, с копие от което нотариус Иванов №007 е разполагал. Невярно е удостоверено също така в този нот. акт, че при съставянето му не е било представено у-ние за наследници, доколкото няма такова сред изброените като представени за съставянето на акта документи, а в нот. дело има. Това на пръв поглед маловажно обстоятелство е съществен пропуск предвид наличието на нотариален акт на името на праводателя, защото така на сделката се придава вид, че е изповядана с документ на името на продавача. Невярно е удостоверено също така в този нот. акт, че нотариус Иванов №007 се е уверил, че продавачът е собственик на продавания имот от представения му документ за собственост. Документът за собственост, който му е бил представен – Решение №С100/2000 г. на ПК-Д.Митрополия (като заверено ксерокопие без дата на заверката), е без печат "Влязло в сила", видно от приложеното към нот. дело копие от решението, а съгл. 14, ал. 1, т.1 от ЗСПЗЗ и чл. 18ж от ППЗСПЗЗ само "Влязлото в сила решение, придружено със скица, удостоверява правото на собственост". Невярно е удостоверено също така в нот. акт, че подотделът е номер 1/у (номер 3/у е), че адресът на продавача е само град и улица и че нот. акт е подписан от продавача, тъй като нот. акт е подписан от Станимир направо като “продавач” без отбелязване, че е пълномощник.

Въпрос 12: Кои са документите с невярно съдържание по второто нот. дело - №61 от 18.03.2013 – за покупко-продажба на около 50 дка земеделска земя, арендувана от над 10 години с вписан договор, сключен на основание нотариалния акт от 1999 г. на името на собственичката и удължаван с анекси, последният от 2009 г. за срок от 7 стопански години до 30.09.2016 г.?

Отговор: Заверен препис от решение на поземлена комисия и самият нот. акт., както следва:

1. Заверен препис от Решение №7000/1994 г. на Поземлена комисия-Д.Митрополия. Този препис, доколкото може да бъде наречено така едно извлечение от динамичния регистър на ОС-Д.Митрополия (вж показанията на н-к ОС-Д.Митрополия, че са издали извлечение от динам. регистър на службата, понеже не съхраняват оригинала на решението, стр. 11 от Постановление за прекратяване на наказателно производство, пр. Ивета Маркович, РП-Плевен, 24.07.2015) е без печат "Вярно с оригинала", без нито на един подпис на членовете на комисията, постановила решението, както и без каквото и да е обозначение, че оригиналното решение изобщо някога е било подписано, без печат на службата-издател, както и без каквото и да е обозначение, че оригиналният документ изобщо някога е бил подпечатван,

вписани са съвсем други имена вместо имената на членовете на комисията, постановила решението през 1994, видно от добавената в преписа забележка, че през 1994 г. съставът на комисията е бил друг, променено е названието на службата-издател (не е добавена забележка, но е общоизвестно, че названието на службата през 1994 не е било ОСЗ), без дата на заверката и без печат „Влязло в сила“, а съгл. 14, ал. 1, т.1 от ЗСПЗЗ и чл. 18ж от ППЗСПЗЗ само "Влязлото в сила решение, придружено със скица, удостоверява правото на собственост" . В „преписа“ са променени и повечето имена на съседите, както и някои номера на съседни имоти, както и площта на една от нивите (имот № 213001), но за тези особености можем да приемем, че нотариус Иванов №007 не е имало как да ги забележи. Съгл. множество съдебни решения, в т.ч. и от Плевенския съд, подобни “преписи”, по-точно извлечения от динам. регистър, нямат никаква удостоверителна сила. Обективната действителност е, че този т.нар. препис няма никаква удостоверителна сила и въобще няма нищо общо с оригинала, който не се съхранява в ОСЗ-Д.Митрополия, затова пък се съхранява от собственичката Й. Найденова като нотариално заверено ксерокопие от оригинала с всичките подписи на 5-членната поземлена комисия, с печата на комисията и с печат „Решението е влязло в законна сила“. Обективната действителност също така е, че Йорданка Найденова се легитимира като собственик на земеделските си земи (около 50 дка) с нотариален акт, който тя също съхранява в оригинал, съставен по нейна молба в кантората на нотариус Ваня Пеева №082 – гр. Плевен на 20.12.1999 г. въз основа на оригиналното, влязло в сила Решение №7000/1994. Нотариалният й акт е вписан същия ден, 20.12.1999, в тогавашната Служба по вписванията към РС-Плевен, а по-късно и в СлВп–Плевен към Агенция по вписванията-София. Вписването е извършено служебно по повод вписването на Договор за наем (аренда) между нея и ЗК „Златен клас“ през 2005 г., сключен въз основа на нотариалния й акт от 1999 г.

2. Съставен от нотариус Иванов №007 нотариален акт 69, том I, №741, дело 61 от 18.03.2013 г. Възщност проектът и на този нот. акт не е бил съставен от нотариус Иванов №007, но с подписването му от нотариуса, актът става официален документ, съставен от него, видно и от текста "След като се уверих ... съставих този нотариален акт." Невярно е удостоверено в този акт, че нотариус Иванов №007 се е уверил, „че продавачът е собственик на продаваемите имоти“. Обективната действителност е, че документът, от който нотариус Иванов №007 се е уверил, „че продавачът е собственик на продаваемите имоти“, а именно „препис“ от Решение на ПК, описано по-горе, няма никаква удостоверителна сила и въобще няма нищо общо с оригинала (вж т. 1 непосредствено по-горе). Невярно е удостоверено също така в този нот. акт, че пълномощното е със заверено съдържание под №3. Обективната действителност е, че пълномощно с такъв номер на заверката на съдържанието не съществува. Обективната действителност също така е, че съдържанието на пълномощното е заверено под №2-А (каквото и да означава

това), а под №3 е заверена декларацията по ЗННД. Невярно е удостоверено също така в нот. акт, че ПИ №071022 и ПИ №213001 са “по плана за земеразделяне”. Обективната действителност е, че тези два имота (ниви с обща площ около 49 дка) са “по картата на землището”. Другите два имота (две малки ниви с обща площ под 2 дка) са по плана за земеразделяне. Този факт е отразен правилно в т. нар. "препис", с който нотариус Иванов №007 е разполагал, както и в нот. акт от 1999 г. на името на Й.Найденова, за който нотариус №007 не разбрал, че съществува. Разликата между двете категории е голяма, затова решението е издадено в 2 бр. с един и същ номер от една и съща дата – №7000/30.11.1994 г. “По картата” земите са възстановени там, където реално са били при внасянето им в ТКЗС (на старите си места), а “по плана за земеразделяне” на собствениците са дадени равни по площ имоти на нови места (компенсация за това, че не е имало възможност да ги възстановят там, където са били при внасянето им в ТКЗС). Има и сбъркан номер на един от съседните имоти, но това вече е дребна фактическа грешка.

Въпрос 13. Има ли противоречащи на закона действия в случая?

Отговор: Да, и при двете сделки нотариус Иванов №007 е получил неписани документи за собственост на праводателя (продавача) и - без да ги впише - е издал двата нотариални акта, а съгл. чл. 586 ал. 4 от ГПК "Когато документът за собственост на праводателя не е вписан, нотариалният акт не се издава, 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: "Разпоредбата на чл.486, ал.4 от ГПК предвижда, че нотариалният акт, удостоверяващ прехвърляне на недвижим имот, не се издава, ако документът за собственост на праводателя не е вписан. Тази разпоредба касае САМО случаите, в които праводателя по сделката разполага с писмен документ, удостоверяващ правото му на собственост върху имота-предмет на сделката, но не и случаите, в които такива писмени документи липсват. В тези случаи, както бе изложено по-горе, нотариусът е длъжен сам, в същото нотариално производство да извърши проверка на собствеността, но без да издава нарочен нотариален акт по обстоятелствена проверка в полза на прехвърлителите на имота." В настоящия случай праводателят е имал писмени документи - решенията на ПК. Нотариус Иванов №007 е следвало да ги впише, а после да издава нотариалните актове. Въпросът тук не е само защо не го е направил, а дали изобщо е можел да го направи. Отговорът е – не, не е можел да ги впише по простата причина, че и двете решения са били без печат "Влязло в сила", а съгл. 14, ал. 1, т.1 от ЗСПЗЗ и чл. 18ж от ППЗСПЗЗ само "Влязлото в сила решение, придружено със скица, удостоверява правото на собственост", при това и двата преписа са били без дата на заверката, а единият е бил абсолютно негоден за вписване поради липса на най-важните атрибути на всеки документ– подпис и печат на издателя.

Заключение: Нотариалните актове за покупко-продажба от 14-ти и 18-ти март 2013 г. на нотариус Иванов №007 следва да бъдат отменени по чл. 537 ал. 3 от ГПК.

При предявяване на иска Прокурорът следва да изтъкне, че защитава обществения интерес, а не личния на когото и да било. Съставянето на подобни “нотариални актове” застрашава обществения интерес и сигурността на гражданския оборот. И при двете сделки нотариус Иванов №007 е нарушен основния принцип, залегнал в чл. 113 от ЗС – за строга последователност на вписванията. Съгл. Решение на ВКС № 236 гр.София, 03.07.2013г.: **“ако издаденият охранителен акт е опорочен разпоредбата на чл.537, ал.3 ГПК овластява прокурора да предяви иск за отменяване /унищожаване/ на незаконния охранителен акт.”**

Според проф. Петър Раймундов прокурорът не трябва да повдига въпроса дали има спор за материално право или няма такъв, защото: „идеята на закона е прокурорът да упражнява правомощията си по чл. 537, ал. 3 ГПК **не в полза на една или друга страна или вместо тях, а само в интерес на обществото**, за да има сигурен и законосъобразен нотариален ред, ако той формално е нарушен, извън спора за принадлежността на материалното право.“

И накрая, за завършек – прекрасните думи на проф. Петър Раймундов за Нотариусите: **“Българските нотариуси изпълняват една много важна функция, не само в чисто юридическо направление. Те са авторитетни фигури за сигурността на гражданския оборот на държавата, защото това е една функция за удостоверяване на определени факти, на определени сделки и тази публична функция държавата я дава на нотариусите.”**

Съставил:

Ренета Тодорова Стоянова, ЕГН 5707304036, дъщеря и пълномощник на Йорданка Найденова, 82 г., пострадала по ДП № Д 2924/2013 на РП-Плевен

Образование: полувисше (медицина) и висше (англ. филология)

Адрес: гр. Варна, ул. „Г. Бакалов“ 17, вх. 7, ет. 1, ап. 80

Стац. тел.: 052 988 600

Моб. тел.: 0888 60 90 72

гр. Варна

11.09.2015 г.