

**I. Най-често прилагани начини за извършване на имотни измами, осъществявани посредством директен контакт (действия за въвеждане или поддържане на заблуждение) с потърпевшото лице:**

**1. Въвеждане в заблуждение у пострадалото лице с цел подписване на документ от негова страна, чрез които да се осъществи нотариална сделка.**

След осъществяване на контакт с лице, спрямо което предстои да се насочат измамните действия и спечелване на доверието му от страна на извършителите, потърпевшите лица биват въведени в заблуждение да подпишат някои от изброените видове документи под различен предлог (подаване на документи за пенсиониране, за кандидатстване за социална услуга или др.):

- **документ, удостоверяващ съществуването на задължение от страна на потърпевшото лице към трето лице** (запис на заповед, договор за заем и др.). Същият документално обуславя задължение за връщане на парична сума в голям размер, макар такава сума никога да не е била предоставяна на лицето по какъвто и да е било повод. Впоследствие, срещу потърпевшото лице се завежда гражданско дело с претенция за неизпълнение на задължението. След постановяване на решение в полза на мнимия кредитор, последният подава документи при частен съдебен изпълнител за образуване на изпълнително производство за събиране на вземането като изпълнението се насочва към недвижимото имущество на потърпевшото лице;

- **предварителен договор по купко-продажба на недвижим имот, собственост** на потърпевшото лице като в същия е посочено, че е било осъществено плащане в полза на „продавача“, макар в действителност такава да не е било осъществявано. Впоследствие, срещу потърпевшото лице се завежда гражданско дело с претенция за обявяване на предварителния договор за окончателен поради неизпълнение от страна на продавача (потърпевшото лице). След обявяването на договора за окончателен, имотът за който е бил подписан договора, преминава в сферата на собственост на „купувача“ по договора;

- **пълномощно** от потърпевшото лице, с което бива упълномощено трето лице да се разпорежда с недвижимото имущество, включително и да го продава, като обикновено пълномощното гласи, че упълномощеното лице може да продаде имота на всеки, включително и на себе си, по избрани от него условия и избрана от негова банкова сметка. След това упълномощеното лице продава имуществото, за което е било упълномощено, следствие на което потърпевшото лице губи имота си, но и до него не достигат средствата, платени от купувача за придобиването на имота.

- **саморъчно завещание**, с което потърпевшото лице завещава цялото си или част от имуществото си на дадено лице, част от престъпната схема;

- **празен лист** като част от набор от други документи, върху който впоследствие се нанася съдържанието някои от изброените вече документи.

Разкриването на подобен тип деяния представлява особена трудност за разследващите органи поради това, че при тях няма наличие на неистински документи и обикновено пострадалото лице трудно може да докаже правотата си чрез документи, свидетелски показания и др.

**2. Въвеждане в заблуждение с цел пряко участие на пострадалото лице в изповядване на нотариална сделка.**

Друг начин за осъществяване на имотната измама е чрез въвеждане в заблуждение за посещение на нотариална кантора и подписване на нотариален за покупко-продажба на недвижим имот. В такива случаи на лицето не се разяснява какви документи се съставят и подписват от него, не му се разясняват какви са последиците от подписването на тези документи. Обикновено по такива сделки не е налице плащане на продажната цена, заявена в сделка (многократно по-ниска от стандартните пазарни стойности на имоти от подобен тип и местоположение) като „страните заявяват, че плащането е било извършено преди подписване на нотариалния акт“. Наблюдава се често и заплащане на продажната цена по банкова сметка на потърпевшото лице, което обаче бива съпроводено от страна на извършителите на измамата до банков клон, в който лицето да изтегли преведената му парична сума. След това то бива подлъгано да предаде обратно цялата сума по сделката на измамниците.

## **II. Най-често прилагани начини за извършване на имотни измами, осъществявани без директен контакт с потърпевшото лице:**

**1. Ползване на неистински документ**, въз основа на който се осъществява придобиването:

Тук обикновено е налице съставянето и ползването на неистински документ (стар нотариален акт или друг документ, удостоверяващ собствеността върху недвижим имот или саморъчно завещание на вече починало лице). Неистинските документи се използват за директно неправомерно придобиване на недвижимо имущество или за директно продаване на такова на друго лице, което е част от престъпната схема или на купувач, който не е наясно с факта, че продавачът се представя за такъв на базата на фалшив документ. По втория описан начин, продавачът неправомерно се сдобива с парична сума от продажбата на имущество, което в действителност не е негово. В такива случаи относно обикновено действията на измамниците се насочват към имоти на починали лица, които нямат живи близки роднини и наследници, които да защитят правата си чрез предоставените им от закона способности.

### **Установени слабости и пропуски в закона, улесняващи извършването на подобен тип деяния:**

- липса на насрещна проверка от страна на нотариусите относно автентичността на представен им документ за собственост, екземпляр от който не се съхранява в Службите по вписванията – най-често договори за покупко-продажба на недвижим имот, сключен между физическо лице и държавно ведомство (МВР, МО и др.) или сключен между физическо лице и общината или държавата (стари договори);

- липса на насрещна проверка от страна на нотариусите в „Стар архив“ на Служба по вписванията относно автентичността на представен документ за собственост от преди 1989 г.

### **2. Обстоятелствена проверка:**

Друг начин за извършването на имотна измама, обичайно отново спрямо имот на починало лице без близки роднини, или които е наследен от много лица и не се стопанисва от никого, е чрез извършването на обстоятелствена проверка за доказване на давностно владение на имота. В такива случаи пред нотариус се явяват трима свидетели, посочени от лицето, претендиращо владението, които излага неистини и

неверни твърдения, които да докажат, че даденото лице се е грижило и стопанисвало безпрепятствано за един имот в продължение на над 10 години.

Установени слабости и пропуски в закона, улесняващи извършването на подобен тип деяния:

- Липса на установени механизми за проверка на свидетелските показания на лицата, посочени като свидетели в молбите-декларации за извършване на обстоятелствена проверка, и съпоставянето им с други свидетелства, документи и информация.

- Предоставяне на непълна или неточна информация от страна на общинските администрации относно налични при тях данни за вещни права върху даден имот.

Какви действия може да изискате от Вашия брокер или да извършите сами при съмнения относно законността на предстояща сделка:

- при легитимиране на продавач като собственик на имот чрез документ, който не може да бъде проверен в електронния регистър на Имотния регистър - изискване за извършване на проверка в „Стар архив“ на Служба по вписванията или в архивите на дадена община (при стар нотариален акт) или в съответното ведомство (при договор за продажба на ведомствено жилище), с цел проверка на автентичността на документа;

- при легитимиране на продавач като собственик на имот чрез саморъчно завещание – набавяне на допълнителна информация за направеното завещание чрез разговор със заветника или съседи на завещателя;

- при легитимиране на продавач като собственик на имот чрез констативен НА за признаване правото на собственост въз основа давностно владение – разговори със съседи за потвърждаване на информацията за владението;

- при участие на пълномощник по сделка (който не е адвокат, брокер или близък роднина и възникване на съмнение относно действителната воля на упълномощителя) – допълнителен разговор с пълномощника за получаване на повече информация или директен разговор със собственика.