



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ВЪРХОВЕН
КАСАЦИОНЕН
СЪД

ИЗХ. №

270/01.06.2016 г.

НАРОДНО СЪБРАНИЕ

Вх. № K17-612-00-6

дата 02.06.2016 г.

ДО
Г-Н ДАНАИЛ КИРИЛОВ –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯ
ПО ПРАВНИ ВЪПРОСИ
43-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

УВАЖАЕМИ Г-Н КИРИЛОВ,

Във връзка с Ваше писмо изх. № КП-653-03-49/14.05.2016 г., Ви изпращам становище на Върховния касационен съд относно проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър, № 602-01-12, внесен от Министерски съвет на 25.03.2016 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ: съгласно текста.

Съдия ЛОЗАН ПАНОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВЪРХОВНИЯ
КАСАЦИОНЕН СЪД НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ



СТАНОВИЩЕ

по проекта за Закон за изменение и допълнение на
Закон за кадастър и имотен регистър

Заложената цел на законопроекта да се преобразува картата на възстановената собственост в кадастрална карта и кадастрален регистър за неурбанизираните територии е положително, защото това създава възможност за единен подход в правната уредбата, касаеща вещните права, собствеността и публичността на данните за тях. Предвиденото в пар.6 от проекта безвъзмездно предаване на АГКК на специализираните карти, съдържащи данните по чл. 34, ал.1, отразяването в тях и на сервитутите към обектите на техническата инфраструктура, които в много случаи възникват по силата на специални закони, изпълнява функциите на кадастралната карта и кадастралните регистри да имат оповестително значение, да съдържат достоверна и пълна информация. Тази информация е важна и за сигурността на гражданския оборот.

Целта на предлаганото изменение в пар. 9 - в чл. 38, ал.1 т.2 да отпадне частта от досегашния текст, която определя задължение на собственика да означа с трайни знаци границите на имота „в съответствие с акта за установяване правото на собственост, или други вещни права” е с неясен мотив. В теорията и съдебната практика се приема, че границите на правото на собственост се определят от юридически акт, съобразно който следва да бъдат нанесени границите на имота на място, а не обратно. Притежаваната съобразно акта за собственост вещ е самостоятелен недвижим имот независимо дали е заснета като такава. Затова предложеното това изменение е неудачно.

Предложената редакция с пар.10 на чл. 41, ал.6 ЗКИР е по-удачна от досегашната, тъй като правото на собственост е едно, /респективно ограничените вещни права/ за един обособен обект, а то може да бъде притежавано от различни лица на различни основания и в този смисъл да се дублират носителите на едно и също право по документи. Затова по-правилно е да се говори за „дублиране на носителите” на това право.

Редакцията на ал.5 от чл.49 с пар. 13 е по-удачна от досегашната. Не е ясно обаче защо заповедта, която се издава в изпълнение на съдебното решение по чл. 49в ал.1 ще подлежи отново на обжалване. Това се отнася и за останалите случаи, когато поправки в кадастралната карта /КК/ се нанасят в изпълнение на съдебно решение, с което е установена непълнота, или грешка. В действащата норма на чл. 54, ал.4 ЗКИР няма изключение за този случай, въпреки, че в чл. 53а, т.1 е предвидено да не се издава заповед, когато кадастралната карта се изменя в изпълнение на съдебно решение. Добре е уредбата по този въпрос да е ясна, като се има предвид, че съдебното решение по гражданско правен спор решава въпроса за собствеността със сила на пресъдено нещо, а решението по

административен съд по административен спор разглежда валидността и законосъобразността на административен акт.

Дадената дефиниция за явна фактическа грешка в пар. 29 от проекта – т.9 от Допълнителните разпоредби свързва това понятие с *границите* на трайните топографски обекти с естествен, или изкуствен произход и поради това не дава ясно разграничение, а създава опасност от смесване с „грешката и непълнотата” по т. 16 от пар.1 ДР. Текста създава двусмислие и поради препращането към допустимата грешка по Наредбата по чл. 31. Не става ясно дали явна фактическа грешка ще е налице, когато грешката е под допустимата граница, или когато не е заснет топографски елемент, а незаснемането на границите на имот, или обект е непълнота, или грешка, а не явна фактическа грешка. Съдебната практика приема, че явна фактическа грешка е налице когато са сгрешени технически данни, или когато е налице хипотезата на чл. 47 от Наредба № 3/28.04.2005г. – при застъпване на имоти в контактните зони. Отграничаването на „явната фактическа грешка” от „непълнотата и грешката” в КК е важно, защото е различен реда за поправка и съдебен контрол на всяка от тях. Поради това, че с този проектозакон се предвижда преобразуване на картата за възстановената собственост /КВС/ в кадастрална карта, следва в закона, а не в Наредба № 3/28.04.2005г. да се уредят правилата, по които ще се уредят отношенията между засегнатите собственици в контактните зони на застъпване на урбанизираната територия с картата на възстановената собственост. Уредбата в предложениия пар. 20 /нов чл. 53б/ не е много ясна и пълна като приложно поле, правомощия и последици.

Дадената дефиниция на „непълнота и грешка” в кадастралната карта в т.16 на пар.1 от ДР и в предложената сега редакция в пар.29 не кореспондира на изискването за актуалност на кадастралната карта въведено в действащите чл.2, ал.5 и в чл. 51 ЗКИР. На отбелязване в кадастралната карта подлежат и обстоятелства, касаещи възникване, изменение и погасяване на вещни права, настъпили след влизането ѝ в сила – чл. 51-53а ЗКИР. Не е налице правен интерес да се установява грешката и непълнотата към момента на влизане в сила на кадастралната карта, ако на отразяване в нея подлежи актуалното състояние на имота, респективно на обекта, т.е. на обстоятелствата, настъпили след това. Съдебната практика е дефинирала искът за установяване грешка и непълнота в кадастралните планове като искове за установяване правото на собственост към *минал момент*, около 30-те години на миналия век при друга правна уредба. Благоустройствените закони - Закон за благоустройството на населените места в Княжество България /ДВ бр. 2/1898г./, Закон за благоустройство на населените места в Княжество България /ДВ бр. 67/1905/, Закон за благоустройство на населените места /ДВ бр. 117.05.1941г./, чл. 47 ЗПИНМ, чл. 39 и ЗТСУ предвиждаха непосредствено отчуждително действие на дворищно-регулационния план,

а нормите на чл. 8 от първите два закона, на чл. 47 от Закона за благоустройство на населените места и първоначалната редакция на чл. 39 ЗПИНМ в сила до 06.07.1956г. са придавали отчуждително действие и на предвижданията за обществено мероприятие. При тази уредба щом регулационния план има вещно отчуждително действие, собствеността върху погрешно заснетия имот е променена /изгубена, или придобита/ по силата на регулацията и чрез предявяване на иск за непълнота или грешка не може да се промени влезлия в сила регулационен план. Затова е изведена тезата, че по тези искове се доказва правото на собственост върху спорната част от имота към момента на влизане в сила на регулационния план /преди да настъпи отчуждителното действие на регулацията/, а установената грешка, или непълнота, които е следвало да бъдат отразени в кадастралния план след изпълнението на съдебното решение, са основание за изменение на регулационния план. Такава бе уредбата в чл. 32, ал.1 т.2 ЗТСУ. При действащата сега уредба в ЗУТ и въведения в него принцип, че плановете на урбанизираната територия и в частност ПУП няма отчуждително действие. Прокаран е принцип за ненамеса на администрацията в правото на собственост върху поземлените имоти - уригулирането на имотите е свързано само с определяне на устройствения им режим, като регулационните линии следват имотните граници – чл. 17, ал.1 ЗУТ, които могат да се изменят само по волята на страните /освен в хипотезата на чл. 16, ал.1 ЗУТ/. Заснемането на имотите в кадастралната карта също има само оповестително-информативно действие. При тази уредба **няма основание за установяване правото на собственост към минал момент.**

Произнасяйки се по предявен иск за собственост, съдът следва да вземе предвид всички факти и обстоятелства, настъпили до приключване на устните състезания в инстанцията по същество, които пораждат, изменят и прекратяват правото на собственост /чл. 235, ал.3 ГПК/. Затова съдебната практика /ТР № 8/2014 г. на ОСГК на ВКС /прие, че ако в производството по иск за собственост се констатира наличие на непълнота, или грешка в кадастралната карта, тя следва да се съобрази, като се извърши преценка дали планът отразява вярно границите на имота. В диспозитива на съдебния акт съдът освен да се установи правото на собственост, посочи в какво се състои непълнотата или грешката в кадастралната карта. Съдебното решение, придружено от скица-проект, изготвена от правоспособно лице ще бъде основание за изменение на кадастралната карта от органите по кадастъра, както и за записване в кадастралния регистър на действителния собственик в изпълнение на изискванията, установени с действащата норма на чл. 54, ал.4 ЗКИР. Когато имотът се намира в урбанизирана територия, на изменение съгласно чл. 134, ал.2 ,т.2 ЗУТ подлежи и влезлия в сила ПУП ако имотните граници не съвпадат с регулационните.

По изложените съображения в пар.1, т.16 следва да отпадне изразът **”към момента на одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри”** както в действащата редакция, така и в предложената. В останалата част новата редакция съответства на установената съдебна практика, че непълнота и грешка е само грешното отразяване на границите и очертанията на недвижимите имоти, а не на данните за тях и конкретно на отразяването кой е собственик и основанието за това. Неправилното отразяване на собственика и носителите на ограничените вещни права не е непълнота или грешка, а сочи на спор за собственост кому принадлежи правото на собственост.

Предложената редакция в пар. 17 от законопроекта на чл. 52, ал.1 не е добра. Скица-проект трябва да се издаде и когато имота е заснет, но от него ще се отчуждава част, или ще се дели и т.н., или за да се индивидуализира имота, който ще се прехвърля. По добре би било към досегашната редакция да се добави, че скица-проект се издава **и** когато имота не е заснет.

Редакцията на чл. 53, ал.2 в пар. 18 от законопроекта е по-удачна, тъй като правото на собственост е едно върху конкретен обект. Върху него други лица могат да имат ограничени вещни права, противопоставими на собственика, но те не са взаимно изключващи се. Противопоставимостта на вещни права е различна от документи, установяващи дублиране право на собственост. Това е отчетено в новата редакция.

В чл. 53а от действащата редакция е предвидено да не се издава заповед за изменение на КК на посочените в него основания, едно от които е съдебно решение. В ал.4 от действащата редакция на този текст обаче не е изключено издаването на заповед при нанасяне на грешка или непълнота въз основа на съдебно решение, с което е разрешен спора за материално право по ал.2 на същия текст. Същевременно с предложеното включване на нова т.5 в чл. 53а не се предвижда издаване на заповед когато се нанасят нови имоти, които са нанесени в действащи планове и карти. Това предложение явно е свързано с целта на това изменение на закона да се преобразува в кратки срокове КВС в КК, но е редно то да става със заповед, а не автоматично, най-малкото защото КВС не е поддържана в актуално състояние, тъй като към за нея не е имало аналогично изискване като това в чл. 51 ЗКИР. Преобразуваната КВС в КК следва да отговаря на това изискване. В административното производство по обжалване на подобна заповед може да се проверява дали е налице ЯФГ, или се касае за непълнота и грешка и/или спор за материално право, който да се разреши по общия гражданскоправен ред.

По удачна е предложената редакция на чл. 54, ал.1 изр.2 в пар.21, но е по-добре това изречение да бъде нова редакция на алинея втора от този текст. Досегашната редакция на ал.2 не е удачна и е добре да бъде заменена с предложения текст.

В предложената алинея трета е въведено изискване за редовност на исковата молба за установяване на непълнота и грешка и. Това е удачно за изясняване точно на предмета на спора, но това често се оказва трудно в условията на спор между страните и е въпрос на събиране на доказателства в хода на производството. Затова е по-добре да остане само второто изречение от предложения текст. Следва да отпадне предложеното трето изречение в предложения чл. 54, ал.1, защото съдебните решения **не могат да се основават** на скицата. Вместо това може да се посочи това, което е прието и в цитираното ТР № 8/2014 г. на ОСГК, че **„съдебното решение, придружено от скица-проект, изготвена от правоспособно лице е основание за изменение на кадастралната карта от органите по кадастъра”**

Предложената нова ал.4 на чл. 59 с пар. 26 от законопроекта се въздига в правна норма приеманото в практиката до сега за оповестителното действие на вписването. Има обаче случай на конститутивно действие на вписването като например ипотека, отказ от право на собственост, продажба на наследство, в което има недвижим имот. В изрично предвидени случаи законодателят е предвидил и защитно действие на вписването /чл. 17, ал.2, чл. 33, ал.2, чл. 41, ал.2 чл. 88, ал.2, чл. 135, ал.1 изр. последно чл. 227, ал.5 ЗЗД/. Вписването в тези случаи се отразява и по партидата. Затова е удачно в предложения текст да се добави **„освен ако изрично не е предвидено друго”**

Подпълването на електронните партии още сега преди въвеждане на имотен регистър е удачно в предложения текст на ал.4 от чл. 65 / пар. 27/

Неудачна е формулировката в пар.36 от преходните разпоредби на законопроекта, защото и след влизане в сила на този закон, вписването продължава да се извършва по персоналната система, т.е. по ЗС и Правилника за вписванията, партидите ще продължават да се водят по досегашния ред по ПВп, както и книгите в службите по вписвания, съставени, или изготвени на традиционен носител до преминаване изцяло към вписване по имотен регистър за цялата страна. Изготвените електронни партии по предложия текст на 64 са помощни до посочения момент. Затова редакцията е неудачна и създава опасност да създаде различен начин на вписване в различни райони, което е недопустимо.

съдия Бонка Дечева

1