

Грешки и непълноти при нанасяне на имот в кадастралната карта – ново тълкувателно решение

[Адв. Мария Ендрева](#)

Наличието на непълноти и грешки в кадастралната карта е често срещан проблем през последните години, който се разрешава чрез провеждане на административна процедура или по съдебен ред, ако е налице спор за материално право. Най-общо непълнота на кадастралната карта има, когато даден имот въобще не е бил заснет като самостоятелен поземлен имот в кадастралната карта; грешка в кадастралната карта има, когато дадена реална част от поземлен имот е грешно заснета в границите на друг поземлен имот. Възможни са и други случаи на непълноти и грешки.

Съгласно легалната дефиниция по ЗКИР, изменена с ДВ, бр.57 от 22 юли 2016г., "*непълноти или грешки*" са несъответствия в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. Съгласно чл. 49 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), изменение на закона, обнародван с ДР, бр. 57 от 2016 г., одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри не подлежат на обжалване. Те могат да се изменят при: (i) установяване на изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри; (ii) непълноти или грешки; и (iii) явна фактическа грешка (ново).

Законът за кадастъра и имотния регистър определя кадастъра като съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти, както и за правото на собственост и другите вещни права върху недвижимите имоти и техните носители. Документирането на данните се извършва чрез създаване на кадастрални карти и кадастрални регистри. Одобрените кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие. От тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите, т.е. в собствеността. Неправилното отразяване на правото на собственост не води до пораждане, изменение или погасяване на правото. Отсъствието или наличието на записи в кадастралния регистър не може да има доказателствено значение или легитимиращ ефект, по-големи от тези на актовете за собственост (Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016 г. по тълк. д. № 8/2014 г., ОСГК на ВКС). Така, грешното заснемане в кадастралната карта на границите на един недвижим имот не води до промяна на правото на собственост върху грешно заснетата част от имота.

Съгласно сега действащия чл. 54, ал. 2 ЗКИР (предишен чл. 53, ал. 2, изр.2 от ЗКИР, първоначална редакция), когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016 г. по тълк. д. № 8/2014 г., ОСГК на ВКС дава отговор на въпроса допустимо ли е да се заведе съдебен иск по чл. 54, ал. 2 ЗКИР без предварително да е проведена административна процедура пред Агенцията по геодезия, картография и кадастър по констатиране на непълнотата и грешката. В решението е прието, че съществуващият спор за материално право като предпоставка за допустимостта на иска е обективен факт и наличието му, когато е свързано с твърдяна непълнота или грешка в кадастралната карта, обуславя правния интерес от предявяването на иска. Разпоредбата на чл. 53, ал. 2, изр. 2 от Закона за кадастър и имотния регистър (първоначална редакция), сега чл. 54, ал. 2 ЗКИР, не предвижда като предварително условие за завеждане на този иск провеждането на административна процедура по констатиране на непълноти или грешки в кадастралната карта, нито постановяването на отказ от администрацията.

Когато реална част от поземлен имот е неправилно заснета като част от съседен имот или изобщо не е заснета като самостоятелен имот в кадастралната карта, е допустими и иск за собственост по Закона за собствеността. Този иск ще е допустим: 1. дори да не е проведена административната процедура за поправяне на непълноти и грешки в одобрената кадастрална карта и регистри; и 2. дори да не е воден специалния иск по чл. 54, ал. 2 (нов) ЗКИР. ВКС определя, че в производството по иска за собственост съдът трябва да изследва наличието на непълнота или грешка в одобрената кадастрална карта.

При постановяване на Тълкувателното решение легалната дефиниция за непълноти и грешки, цитирана в началото на статията, има друг текст, и съответно изменението от 22.07.2016г. не е отразено в съдебното решение. Така или иначе от решението следва, че при наличие на непълноти и грешки в кадастралната карта, не е задължително преминаването през административна процедура пред Агенцията по геодезия, картография и кадастър за констатирането им, а е възможно да се заведе съдебен иск по ЗКИР или по Закона за собствеността. Това дава възможност на собствениците на имоти, засегнати от непълнотите и грешките да не изчакват провеждане на предварителна процедура, а да предприемат директни действия за защита на собствеността си.