

**ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ**  
**8/2014**  
гр. София, 23 февруари 2016 год.

Върховният касационен съд на Република България, Общо събрание на Гражданската колегия, в съдебно заседание на 11 февруари 2016 година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГК,  
ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС и  
ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия:

**КРАСИМИР ВЛАХОВ**

ПРЕДСЕДАТЕЛИ  
на ОТДЕЛЕНИЯ: **БОЙКА СТОИЛОВА**  
**И.Ф. ДОБРИЛА ВАСИЛЕВА**  
**И.Ф. ТАНЯ МИТОВА**  
**И.Ф. ПЛАМЕН СТОЕВ**

ЧЛЕНОВЕ:

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 1. ЖАНИН СИЛДАРЕВА     | 17. ЕМИЛ ТОМОВ        |
| 2. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА   | 18. АЛБЕНА БОНЕВА     |
| 3. БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА  | 19. СВЕТЛА ДИМИТРОВА  |
| 4. СТОИЛ СОТИРОВ       | 20. БОНКА ДЕЧЕВА      |
| 5. МАРГАРИТА СОКОЛОВА  | 21. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА  |
| 6. ЦЕНКА ГЕОРГИЕВА     | 22. ЖИВА ДЕКОВА       |
| 7. БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ | 23. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА  |
| 8. СВЕТЛА ЦАЧЕВА       | 24. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА  |
| 9. ВЕСКА РАЙЧЕВА       | 25. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА |
| 10. ЗЛАТКА РУСЕВА      | 26. ВАСИЛКА ИЛИЕВА    |
| 11. ДИЯНА ЦЕНЕВА       | 27. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА  |
| 12. МАРИЯ ИВАНОВА      | 28. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА   |
| 13. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА  | 29. ОЛГА КЕРЕЛСКА     |
| 14. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА   | 30. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ   |
| 15. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА  | 31. ВЕСЕЛКА МАРЕВА    |
| 16. МАРИО ПЪРВАНОВ     | 32. БОРИС ИЛИЕВ       |

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| 33. ДИАНА ХИТОВА      | 39. ЛЮБКА АНДОНОВА   |
| 34. БОЯН ЦОНЕВ        | 40. ДАНИЕЛА СТОЯНОВА |
| 35. ДРАГОМИР ДРАГНЕВ  | 41. ГЕРГАНА НИКОВА   |
| 36. ВЛАДИМИР ЙОРДАНОВ | 42. МАЙЯ РУСЕВА      |
| 37. ГЕНИКА МИХАЙЛОВА  | 43. ЕРИК ВАСИЛЕВ     |
| 38. ДИМИТЪР ДИМИТРОВ  |                      |

при участието на секретаря Росица Иванова

постави на разглеждане тълкувателно дело № 8 по описа за 2014 г. на Общото събрание на Гражданската колегия

докладвано от съдия МАРГАРИТА СОКОЛОВА и съдия ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА

Тълкувателното дело е образувано по разпореждане на и. ф. председател на ВКС от 08.12.2014 г. на основание чл. 128, ал. 1 ЗСВ по следните въпроси, по които е налице противоречива практика:

1. Как се определя цената на иска и дължимата държавна такса по иск с правна квалификация чл. 53, ал. 2, изр. 2 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ - първоначална редакция, преди измененията в ЗКИР, Обн., ДВ, бр. 49 от 2014 г.

2. Допустими ли са искове за собственост на реална част от имот, когато тази реална част е част от бивш имот, възстановен по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти /ЗВСОНИ/ или Закона за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС.

3. Обусловена ли е допустимостта на иска по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/ от предварително провеждане на административна процедура по чл. 53, ал. 1 ЗКИР /първоначална редакция/ по констатиране на непълноти или грешки в кадастралната карта.

4. Допустим ли е иск за собственост на реална част от имот, когато тази част неправилно е заснета в кадастралния план или в кадастралната карта като част от съседен имот или изобщо не е заснета като самостоятелен имот, без да е проведен иск по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, респективно - административната процедура по чл. 53, ал. 1 ЗКИР /първоначална редакция/ за поправяне на непълнотите и грешките в одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри.

5. Обуславящо ли е по смисъла на чл. 229, ал. 1, т. 4 ГПК производството по предявен иск с правна квалификация чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/ за производството по предявен иск за собственост на имота, по отношение на който се твърди непълнота или грешка при нанасянето му в кадастралната карта.

Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния касационен съд, за да се произнесе по така поставените въпроси, съобрази следното:

1. Как се определя цената на иска и дължимата държавна такса по иск с правна квалификация чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/.

Според едното становище искът с правна квалификация чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/ е положителен установителен иск за собственост и следователно цената му се определя по правилото на чл. 69, ал. 1, т. 2 ГПК в размер на данъчната оценка на съответния недвижим имот.

Според другото становище предмет на иска по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/ е не целият имот на ищеца, а само спорната реална част от него, и следователно цената на иска се определя от данъчната, респективно - пазарната оценка на тази част.

Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния касационен съд приема за правилно второто становище.

Цената на иска по законовата дефиниция на чл. 68 ГПК е паричната оценка на предмета на делото. Искът с правна квалификация чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/ е положителен установителен иск за собственост. Предмет на делото по този иск може да бъде установяването на правото на собственост върху имот, който въобще не е бил заснет като самостоятелен поземлен имот в кадастралната карта /при непълнота на кадастралната карта/, или установяването на правото на собственост върху реална част от поземлен имот, която грешно е заснета в границите на записания на името на ответника поземлен имот, вместо в границите на записания на името на ищеца поземлен имот /грешка в кадастралната карта/.

Когато се претендира установяване на собственост върху имот, който не е бил нанесен като самостоятелен в кадастралната карта, а е отразен като част от поземления имот на ответника /тоест, когато се твърди непълнота на кадастралната карта/, предмет на делото е правото на собственост върху имота на ищеца. Поради това съгласно чл. 69, ал. 1, т. 2 ГПК в този случай цената на иска следва да се определи на база данъчната оценка, а ако няма такава - на пазарната цена на частта от записания на името на ответника поземлен имот, която съответства на имота, за който ищецът твърди, че е собственик и че не е заснет като самостоятелен в кадастралната карта.

Когато се претендира установяване на собственост върху реална част от поземлен имот, която грешно е заснета в границите на записания на името на ответника поземлен имот, вместо в границите на записания на името на ищеца поземлен имот /тоест, когато се твърди грешка в кадастралната карта/, предмет на иска е само тази спорна част от имота. Поради това съгласно чл. 69, ал. 1, т. 2 ГПК в този случай цената на иска

следва да се определи на база данъчната оценка, а ако няма такава-пазарната цена на тази спорна част от записания на името на ответника поземлен имот. За определяне на първоначалната цена на иска е достатъчно спорната част да е посочена в исковата молба приблизително по местонахождение и квадратура, а окончателната цена на иска и дължимата държавна такса ще се определят с решението въз основа на експертно заключение по правилото на чл. 70, ал. 3 ГПК.

Тъй като искът по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/ е иск за собственост, държавната такса по него се определя по правилото на чл. 71, ал. 2 ГПК - върху една четвърт от цената на иска.

2. Допустими ли са искове за собственост на реална част от имот, когато тази реална част е част от бивш имот, възстановен по реда на ЗСПЗЗ, ЗВСОНИ или ЗВСВНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС.

Според едното становище нанасянето в кадастралната карта или в плана като самостоятелни на възстановените по реда на горепосочените закони имоти не е предпоставка за допустимост на иска за собственост за тези имоти.

Според другото становище иск за собственост на реституиран имот може да бъде проведен само ако имотът е нанесен като самостоятелна единица в плана на новообразуваните имоти, в кадастралния план, в кадастралната карта или в подробния устройствен план.

Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния касационен съд приема за правилно първото становище.

С исковете за собственост се защитава правото на собственост или други вещни права върху определени вещи. Предмет на вещни права могат да бъдат само самостоятелни вещи, тоест само вещи, които са разграничени от другите вещи. Когато вещта е поземлен недвижим имот /част от земната повърхност/, границите между отделните имоти са изкуствени, прокарани от човека съобразно правото на собственост. Съгласно пар. 5, т. 2 от ДР на ЗУТ и чл. 24, ал. 2 ЗКИР, поземлен имот е част от територията /земната повърхност/, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост. За да бъде разграничен един такъв поземлен имот от друг имот, не е нужно границите му да бъдат нанесени материално, чрез поставяне на ограда или други гранични знаци или чрез нанасяне в кадастрален или регулационен план или в кадастралната карта. Достатъчно е един юридически акт да ги посочва така, че те да могат да бъдат определени. Следователно, липсата на техническо отразяване на границите на един реституиран имот в действащите подробни устройствени планове и/или в кадастралната карта, не прави имота негоден обект на правото на собственост, респективно негоден предмет на иск за защита на вещни права, когато границите на имота могат да бъдат определени въз основа на посоченото в акта за собственост.

Предвид на това и в случаите на предявен иск за собственост на имот, възстановен по реда на ЗСПЗЗ, ЗВСОНИ, ЗВСВНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС, имотът, правото на собственост върху който се защитава с предявяването на иска, е самостоятелна недвижима вещ, дори когато представлява реална част от съществуващ парцел, поземлен имот или урегулиран поземлен имот, тъй като от юридически актове може да се установят границите на този имот. В хипотезата на реституция по силата на закона - например по ЗВСОНИ, юридическите актове, които определят границите на имота, така че те да могат да бъдат установени, са актът, удостоверяващ правото на собственост на ищеца или неговия наследодател върху конкретния имот и актът за отчуждаването на този имот по реда на някои от посочените в чл. 1 и чл. 2 ЗВСОНИ закони. В хипотезата на реституция по административен ред - например ЗСПЗЗ и ЗВСВНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС, юридическият акт, който определя границите на имота, така че те да могат да бъдат установени, е административният акт за реституция на този имот.

Реституцията е специфичен способ за придобиване от физически и юридически лица на право на собственост върху имоти, отнети им от държавата в минал момент. Тъй като почти във всички случаи тези имоти имат различен градоустройствен и технически статут от този, който са имали към момента на одържавяването им, като изходна позиция при възстановяване на правото на собственост се приема техният статут към момента на одържавяването. Затова нито един от горепосочените закони не предвижда като материалноправно условие за възстановяването имотът, предмет на възстановяване, да бъде предварително обособен като самостоятелен имот по действащите към настоящия момент кадастрална карта, кадастрален, регулационен или подробен устройствен план.

Освен това, законодателят не е разграничил способите за защита на вещни права съобразно способа, по който правото на собственост е придобито от ищеца. Както всеки друг собственик, така и собственикът, чието право е възстановено по реда на някой от реституционните закони, разполага с всички процесуални способности за защита на правото си. Когато е осъществен фактическият състав на реституцията по ЗВСОНИ или е налице влязъл в сила административен акт за възстановяване по ЗСПЗЗ или по ЗВСВНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС и собствеността е придобита, то не би могло да се отрече правото на възстановения собственик да се защити чрез предявяване на иск за реална част от самостоятелен парцел, поземлен имот или урегулиран поземлен имот.

Залегналият в реституционните закони принцип, че обект на собственост и съответно на защита на собствеността може да бъде и реална част от поземлен имот, е прокаран и в други закони - например в чл. 200 ЗУТ, според който реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се

придобиват чрез правни сделки или по давност, ако са спазени изискванията за минималните размери по чл. 19 ЗУТ или ако се касае за присъединяване на такава реална част към съседен имот при условията на чл. 17, а оставащата част отговоря на изискванията на чл. 19 или също се присъединява към съседен имот. С оглед целта на реституцията да се възстанови собствеността на бившите собственици върху целите им отчуждени или отнети имоти или върху възможно по-голяма част от тези имоти, в някои от реституционните закони този принцип /че може да се придобива чрез реституция реална част от поземлен имот/ е прокаран без ограничения. Такъв пример е ЗСПЗЗ, който не поставя изискване подлежащите на възстановяване бивши земеделски имоти да имат въведените в благоустройствените закони минимални площи и лице за обособяването им като самостоятелни урегулирани поземлени имоти, нито препраща към нормите на благоустройствените закони относно необходимите минимални площ и лице на урегулираните поземлени имоти.

Ако се приеме обратната теза /че липсата на техническо отразяване на границите на един реституиран имот в подробните устройствени планове и/или в кадастралните карти прави имота негоден обект на правото на собственост и съответно води до недопустимост на предявения за такъв имот иск за собственост/, в много случаи би се достигнало до лишаване на реституираните собственици от правото им на защита на собствеността и като последица от това - и до фактическото им лишаване от собственост. Например в случаите на реституция преди приемането и одобряването на кадастралната карта /реституция по ЗВСОНИ към 1992 г. или реституция по ЗСПЗЗ или по ЗВСВНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС с административен акт, влязъл в сила преди одобряване на кадастралната карта/, ако реституируваният имот не е заснет като самостоятелен, ще е налице непълнота в кадастралната карта, която би могла да бъде отстранена само по предвидения в чл. 54 ЗКИР ред. В тези случаи от една страна, собствениците не биха могли да предявят иск за защита на собствеността върху реституирувания имот, преди същият да бъде заснет и нанесен в кадастралната карта като самостоятелен, а от друга - при съществуващ спор за собственост съгласно чл. 54 ЗКИР реституируваният имот не би могъл да бъде нанесен като самостоятелен в кадастралната карта, преди да е разрешен спорът за собственост. Възприемането на това становище означава още да се предпостави защитата на правото на собственост от изпълнението на административни процедури, които могат да продължат толкова дълго във времето, че ищецът да загуби правото си на собственост, защото не го е защитил чрез своевременното предявяване на иск - например при придобиването му от друг на основание давностно владение.

3. Обусловена ли е допустимостта на иска по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/ от предварително провеждане на

административна процедура по чл. 53, ал. 1 ЗКИР /първоначална редакция/ по констатиране на непълноти или грешки в кадастралната карта.

Според едното становище правният интерес от иска по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/ е предпоставен само от наличието на спор за материално право, без да е необходимо предварително провеждане на административна процедура по констатиране на непълноти или грешки в кадастралната карта и искане за отстраняването им, респективно - постановяване на отказ за съставяне на такъв акт.

Според другото становище неподписването на протокол за непълноти и грешки между собствениците на съседни имоти е достатъчно, за да обуслови наличието на спор като предпоставка за допустимост на иска по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/.

Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния касационен съд приема за правилно първото становище.

Съобразно характеристиката му на установителен иск за собственост, искът по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/ е допустим при наличието на правен интерес. С оглед презумпцията по чл. 2, ал. 5 ЗКИР за вярност на основните кадастрални данни, самото заснемане в кадастралната карта на част от собствения на ищеца имот като част от имота на ответника или незаснемането му като самостоятелен имот формира наличието на правен интерес от иска, тъй като създава привидност, че тази част действително е собственост на ответника.

С разпоредбата на чл. 53, ал. 1, т. 1 ЗКИР /първоначална редакция/ бе предвидено, че одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри могат да се изменят, когато съдържат непълноти или грешки. Според чл. 53, ал. 3 ЗКИР /първоначална редакция/ непълнотите и грешките по ал. 1, т. 1 се установяват на самото място от службата по геодезия, картография и кадастър с акт, който се подписва от съставителя, заявителя и пряко заинтересуваните собственици. До изменението на ЗКИР съгласно публикацията в ДВ, бр. 49 от 2014 г., тази административна процедура беше основният способ за отстраняване на непълноти или грешки в кадастралната карта, но ако тези непълноти или грешки са свързани със спор за материално право, спорът следваше да се реши предварително по съдебен ред. Когато между страните няма спор, административната процедура можеше да спести съдебни производства, но непровеждането ѝ не можеше да бъде въздигнато като пречка собственикът да защити правата си по съдебен ред.

Съществуващият спор за материално право като предпоставка за допустимостта на иска не е обусловен от отказ на службата по кадастър да състави акт по чл. 53, ал. 3 ЗКИР /първоначална редакция/, а е обективен факт и наличието му, когато е свързано с твърдена непълнота или грешка в кадастралната карта, обуславя правния интерес от

предявяването на иска. Разпоредбата на чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /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. Такова условие не се съдържа и в чл. 62, ал. 6 от Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

В подкрепа на извода, че тази предварителна административна процедура е без правно значение за допустимостта на иска по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, сега чл. 54, ал. 2 ЗКИР, е и обстоятелството, че по силата на изменението на ЗКИР /ДВ, бр. 49 от 2014 г./ не се изисква извършването на предварителни административни действия преди завеждането на този иск, включително - съставяне и подписване на акт по чл. 53, ал. 3 ЗКИР /първоначална редакция/.

4. Допустим ли е иск за собственост на реална част от имот, когато тази част неправилно е заснета в кадастралния план или в кадастралната карта като част от съседен имот или изобщо не е заснета като самостоятелен имот, без да е проведен иск по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, респективно - административната процедура по чл. 53, ал. 1 ЗКИР /първоначална редакция/ за поправяне на непълнотите и грешките в одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри.

Според едното становище ревандикационният иск с предмет реална част от имот, която поради непълнота или грешка в плана е заснета като част от друг съседен имот, когато спорният имот се намира в територия с действащ регулационен план, е недопустим като преждевременно предявен, ако не е проведен успешно иск по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/ и не е завършена административната процедура за поправка на непълнотите и грешките в плана.

Според другото становище такъв иск е допустим, но в това производство съдът не може да изследва дали имотната граница е правилно заснета, тъй като това е предмет на иска по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/.

Застъпва се и становище, че иск по чл. 108 ЗС е допустим и може да бъде уважен, когато е съединен с иск по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, като след уважаването на последния ищецът може да ревандикира спорната част, попадаща в урегулирания поземлен имот на ответника, без да изчаква провеждането на административна процедура по отстраняването на грешката в кадастралната основа и последващата процедура по изменение на подробния устройствен план.

Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния касационен съд приема за правилно следното становище:

Иск за собственост на реална част от поземлен имот, когато тази част неправилно е заснета в кадастралния план или в кадастралната карта



като част от съседен имот или изобщо не е заснета като самостоятелен имот, е допустим, дори да не е проведена административната процедура по чл. 53, ал. 1, т. 1 ЗКИР /първоначална редакция/ за поправяне на непълноти и грешки в одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри, или иск по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, нов чл. 54, ал. 2 ЗКИР. В производството по иска за собственост съдът изследва наличието на непълнота или грешка в одобрената кадастрална карта.

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, чийто обхват и съдържание са подробно уредени в ЗКИР и в Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие. От тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите. За отразените данни за имотите в кадастралната карта законодателят е създал в чл. 2, ал. 5 ЗКИР оборима презумпция за вярност, но неправилното отразяване на правото на собственост не води до пораждање, изменение или погасяване на правото. Що се отнася до данните за носителите на вещни права, записани в кадастралния регистър, тази презумпция съществува доколкото следва да бъде зачетен легитимиращият ефект на акта за собственост. Отсъствието или наличието на запис или записи в кадастралния регистър не може да има доказателствено значение или легитимиращ ефект, по-големи от тези на актовете за собственост.

Разпоредбата на пар. 1, т. 16 от ДР на ЗКИР /нова - ДВ, бр. 49 от 2014 г./ определя непълнотите или грешките в кадастралната карта като "несъответствия в данните за недвижимите имоти в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти спрямо действителното им състояние към момента на одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри". Когато тези несъответствия не са свързани със спор за право на собственост, поправянето им се извършва по административен ред. Когато непълнотите или грешките на основните данни в кадастралната карта или кадастралния регистър са свързани със спор за материално право, те се отстраняват след решаване на спора по съдебен ред съгласно чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, аналогична с действащата редакция на чл. 54, ал. 2 ЗКИР /ДВ, бр. 49 от 2014 г./. Спорът за материално право най-често се изразява в това, че реална част от един недвижим имот е заснета към съседен имот или цял имот не е заснет като самостоятелен, а е инкорпориран в съседен имот. Искът по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, идентичен с

иска по чл. 54, ал. 2 ЗКИР /ДВ, бр. 49 от 2014 г./, цели да установи безспорно пространствения обхват на правото на собственост с оглед правилното му отразяване в кадастралната карта. При предявен отрицателен установителен иск тази цел не може да бъде постигната, поради което искът се определя като положителен установителен иск.

Принцип в гражданския процес е спорното право да се установява към момента на предявяване на иска, респективно - към момента на приключване на съдебното дирене в инстанцията по същество, при условията на чл. 235, ал. 3 ГПК. Само по изключение ищецът има правен интерес да установи правото си на собственост към минал момент. Такова изключение бе искът по чл. 32, ал. 1, т. 2 ЗТСУ /отм./, при който съдебната практика приемаше, че поради прякото отчуждително действие на одобрен дворищнорегулационен план правото на собственост върху неправилно заснетия имот следва да се установи към момента на одобряване на плана. ЗКИР въведе основно изискване кадастралната карта и кадастралните регистри да отразяват вярно правото на собственост - чл. 2, ал. 5 ЗКИР, и да бъдат поддържани в актуално състояние - чл. 51 ЗКИР. Дори да не е допусната непълнота или грешка, промените в правото на собственост, настъпили след одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри, също подлежат на отбелязване съгласно чл. 52 и чл. 53 ЗКИР. Ето защо определението, дадено в пар. 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, следва да се тълкува не изолирано, а във връзка с цитираните разпоредби /чл. 2, ал. 5 и чл. 51 ЗКИР/, в смисъл, че установяването както на спорното право на собственост, така и на неточното отразяване на обема на това право, по принцип е към момента на предявяване на иска, респективно - на приключване на съдебното дирене в инстанцията по същество, като се вземат предвид и тези настъпили след одобряване на кадастралната карта юридически факти, които имат значение за придобиване, изменение или погасяване на правото. По изключение правото на собственост се установява към минал момент, например в хипотезата на чл. 16, ал. 1 ЗУТ - предвид прякото отчуждително действие на заповедта за одобряване на първия подробен устройствен план и с оглед правилното имотно обезщетяване на бившия собственик.

За разлика от одобрените дворищнорегулационни планове при действието на ЗТСУ /отм./, одобрените по ЗУТ планове, включително и подробният устройствен план, нямат пряко отчуждително действие, освен в хипотезата на чл. 16, ал. 1 ЗУТ и по волята на собствениците в хипотезата на чл. 15, ал. 3 - 6 и чл. 17, ал. 3 - 5 ЗУТ. Въведеното с чл. 17, ал. 1 ЗУТ правило е, че урегулирането на поземлените имоти става съобразно имотните им граници, без да се извършва разместване на правото на собственост. Затова при непълнота или грешка в кадастралната карта и в изработения въз основа на нея подробен устройствен план, действителният собственик не губи правото си на собственост върху частта от имота, която неправилно е заснета към друг

имот, за разлика от случаите на непълнота или грешка в кадастрален план, които са възпроизведени в изготвен въз основа на него дворищнорегулационен план, без да се спазват правилата на чл. 33 ЗТСУ /отм./. Това очертава и различието между иска по чл. 32, ал. 1, т. 2 ЗТСУ /отм./ и иска по чл. 54, ал. 2 ЗКИР /чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР в първоначалната редакция/ и определя възможността искът за собственост, който включва и твърдения за допуснати непълноти или грешки в кадастралната карта, да може да се предяви самостоятелно и без да е проведен иск по чл. 54, ал. 2 ЗКИР.

Когато се предявява иск за ревандикация на недвижим имот, ищецът винаги има правен интерес да ревандикира частта от собствения си имот, която се владее без основание от ответника, независимо от това дали тази част е заснета неправилно в кадастралната карта или не. Както бе изложено в отговора на въпрос 2, в тези случаи не липсва годен предмет на защита, ако един юридически акт определя границите на правото на собственост така, че те да могат да бъдат нанесени в плана. Притежаваната от ищеца съобразно акта за собственост вещ е самостоятелен недвижим имот, независимо дали е заснета като такава. Затова искът за ревандикация на реална част от урегулиран поземлен имот има предмет и е допустим и преди да е проведена процедура по отстраняването на непълнота или грешка - по административен или съдебен ред. Да се приеме обратното, означава да се придаде на кадастралната карта правопораждащо действие, каквото тя няма. Предвидената възможност за придобиване на реални части от имоти, които не са нанесени като самостоятелни в кадастралната карта /чл. 200, ал. 1 и 2 ЗУТ, реституционните закони/, изисква тези части да могат да са предмет на самостоятелна защита чрез искове за собственост. Тази защита не може да зависи от административни процедури, като нанасянето им в плана или в кадастралната карта, или от предварителното разрешаване на спора по чл. 54, ал. 2 ЗКИР /чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР в първоначалната редакция/.

При произнасянето по предявен иск за собственост съдът следва да вземе предвид всички факти, настъпили до приключване на съдебното дирене в инстанцията по същество, които пораждат, изменят или прекратяват правото на собственост. Заснемането на имотите в кадастралната карта не според границите на правото на собственост няма за последица промени в правото на собственост. Такова действие нямат и плановете, одобрени при действието на ЗУТ, при възприетия от този закон принцип за ненамеса на администрацията в правото на собственост върху поземлените имоти. Урегулирането на имотите е свързано само с устройствения им режим, като вътрешните регулационни линии следват имотните граници - чл. 17, ал. 1 ЗУТ. Да се запази невярното отразяване на границите без взаимното съгласие на заинтересуваните собственици, означава да се придаде на подробния устройствен план отчуждително действие занапред, каквото по ЗУТ той няма. Затова, ако в

производството по иск за собственост се констатира непълнота или грешка в кадастралната карта, те следва да се съобразят при произнасянето на съда, въпреки че претендираната от ищеца част представлява по плана реална част от урегулирания поземлен имот на ответника, като се извърши преценка дали кадастралната карта отразява вярно границите на имота.

Съгласно пар. 5, ал. 1 от ПЗР на ЗКИР регулационните линии по приложен дворищнорегулационен план се отразяват в кадастралната карта като имотни граници на поземления имот. Затова в производството по иск за собственост подлежи на изследване положението на имота по плановете, предхождащи одобряването на кадастралната карта, като се съобразява дали има прилагане на регулацията по тях, което би обусловило трансформиране на регулационните граници в имотни. От установеното следва да се направи извод дали има несъответствия между отразеното в одобрената кадастралната карта и действително притежаваното от ищеца право на собственост. Предмет на доказване по делото ще са всички последователни регулационни промени, прилагането или неприлагането на дворищнорегулационните плановете, съответно - прекратяване на отчуждителното им действие, съобразно разрешенията, дадени в Тълкувателно решение № 3 от 15.07.1993 г. по гр. д. № 2/1993 г. на ОСГК на ВС и Тълкувателно решение № 3 от 28.03.2011 г. по т. д. № 3/2010 г. на ОСГК на ВКС, и всички други факти, водещи до промяна на границите.

При уважен иск за собственост на недвижим имот, в диспозитива на съдебния акт следва да се установи правото на собственост, а когато правният интерес за предявяване на иска произтича от допуснатата в кадастралната карта непълнота или грешка - да се посочи и в какво се състои същата. Съдебното решение, придружено от скица - проект, ще бъде основание за изменение на кадастралната карта от органите по кадастъра, както и за записване в кадастралния регистър на действителния собственик по реда на чл. 54, ал. 4 ЗКИР. Когато имотът се намира в урегулирана територия и имотните граници не съвпадат с регулационните, на изменение съгласно чл. 134, ал. 2, т. 2 ЗУТ ще подлежи и влезият в сила подробен устройствен план.

5. Обуславящо ли е по смисъла на чл. 229, ал. 1, т. 4 ГПК производството по предявен иск с правна квалификация чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/ за производството по предявен иск за собственост на имота, по отношение на който се твърди непълнота или грешка при нанасянето му в кадастралната карта.

Въпросът стои в хипотезата на образувани отделни производства по иск с правно основание чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, нов чл. 54, ал. 2 ЗКИР и по установителен или осъдителен иск за собственост.

Според едното становище такава връзка на преюдициалност не е налице, поради което произнасянето по установителния иск по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/ няма обуславящо значение по отношение на спора за собственост.

В съдебната практика е застъпено и обратното становище - че връзка на преюдициалност е налице.

Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния касационен съд приема за правилно първото становище.

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, защото кадастралната карта няма вещно-прехвърлително действие. Както бе посочено в т. 4, в производството по иск за собственост с предмет реална част от урегулиран поземлен имот, която поради непълнота или грешка в плана е заснета като част от съседен имот, съдът изследва наличието на непълнота или грешка в одобрената кадастрална карта и съответно отразява това в диспозитива на решението си. При уважен иск за ревандикация ищецът ще може да ревандикира спорната част, попадаща в урегулирания поземлен имот на ответника, без да изчаква провеждането на административна процедура по отстраняването на непълнотата или грешката в кадастралната карта и последващата процедура по изменение на подробния устройствен план. Ето защо искът по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, нов чл. 54, ал. 2 ЗКИР, не е обуславящ по отношение на отделно предявения иск за собственост на същия имот. Тъй като предметът на делата в установителната им част е идентичен, искът по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, нов чл. 54, ал. 2 ЗКИР, се поглъща от иска за собственост, поради което и според особеностите на конкретния случай производството по него подлежи на прекратяване или съединяване за общо разглеждане в едно производство с иска за собственост.

По изложените съображения Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния касационен съд на РБ

### Р Е Ш И :

1. Исковете с правна квалификация чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, нов чл. 54, ал. 2 ЗКИР, са оценяеми, като съгласно чл. 69, ал. 1, т. 2 ГПК цената им се формира на основата на данъчната оценка или пазарната цена на частта от имота, правото на собственост върху която се защитава с предявяването на иска.

Държавната такса по този род искове се определя по правилото на чл. 71, ал. 2 ГПК - върху една четвърт от цената на иска.

2. Искове за собственост на реална част от имот, когато тази реална част е част от бивш имот, възстановен по реда на ЗСПЗЗ, ЗВСОНИ или ЗВСВНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС, са допустими.

3. Допустимостта на иска по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, нов чл. 54, ал. 2 ЗКИР, не е обусловена от предварително провеждане на административна процедура по чл. 53, ал. 1 ЗКИР /първоначална редакция/ по констатиране на непълноти или грешки в кадастралната карта.

4. Иск за собственост на реална част от поземлен имот, когато тази част неправилно е заснета в кадастралния план или в кадастралната карта като част от съседен имот или изобщо не е заснета като самостоятелен имот, е допустим, дори да не е проведена административната процедура по чл. 53, ал. 1, т. 1 ЗКИР /първоначална редакция/ за поправяне на непълноти и грешки в одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри, или иск по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, нов чл. 54, ал. 2 ЗКИР.

В производството по иска за собственост съдът изследва наличието на непълнота или грешка в одобрената кадастрална карта.

5. Производството по предявен иск с правно основание чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, нов чл. 54, ал. 2 ЗКИР, не е обуславящо по смисъла на чл. 229, ал. 1, т. 4 ГПК за производството по предявен иск за собственост на същия имот.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГК,

ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС и

ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия:

КРАСИМИР ВЛАХОВ .....

ПРЕДСЕДАТЕЛИ

на ОТДЕЛЕНИЯ: БОЙКА СТОИЛОВА.....

И.Ф. ДОБРИЛА ВАСИЛЕВА.....

И.Ф. ТАНЯ МИТОВА.....

И.Ф. ПЛАМЕН СТОЕВ.....

**ЧЛЕНОВЕ:**

- |                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| 1. ЖАНИН СИЛДАРЕВА.....       | 23. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА.....  |
| 2. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА .....    | 24. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА.....  |
| 3. БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА.....    | 25. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА..... |
| 4. СТОИЛ СОТИРОВ.....         | 26. ВАСИЛКА ИЛИЕВА.....    |
| 5. МАРГАРИТА СОКОЛОВА.....    | 27. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА.....  |
| 6. ЦЕНКА ГЕОРГИЕВА.....       | 28. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА.....   |
| 7. БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ.....   | 29. ОЛГА КЕРЕЛСКА.....     |
| 8. СВЕТЛА ЦАЧЕВА.....         | 30. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ.....   |
| 9. ВЕСКА РАЙЧЕВА.....О.М. т.5 | 31. ВЕСЕЛКА МАРЕВА.....    |
| 10. ЗЛАТКА РУСЕВА.....        | 32. БОРИС ИЛИЕВ.....       |
| 11. ДИЯНА ЦЕНЕВА.....         | 33. ДИАНА ХИТОВА.....      |
| 12. МАРИЯ ИВАНОВА.....        | 34. БОЯН ЦОНЕВ.....        |
| 13. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА.....    | 35. ДРАГОМИР ДРАГНЕВ.....  |
| 14. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА.....     | 36. ВЛАДИМИР ЙОРДАНОВ..... |
| 15. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА.....    | 37. ГЕНИКА МИХАЙЛОВА.....  |
| 16. МАРИО ПЪРВАНОВ.....       | 38. ДИМИТЪР ДИМИТРОВ.....  |
| 17. ЕМИЛ ТОМОВ.....           | 39. ЛЮБКА АНДОНОВА.....    |
| 18. АЛБЕНА БОНЕВА.....        | 40. ДАНИЕЛА СТОЯНОВА.....  |
| 19. СВЕТЛА ДИМИТРОВА.....     | 41. ГЕРГАНА НИКОВА.....    |
| 20. БОНКА ДЕЧЕВА.....         | 42. МАЙЯ РУСЕВА.....       |
| 21. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА.....     | 43. ЕРИК ВАСИЛЕВ.....      |
| 22. ЖИВА ДЕКОВА.....          |                            |

## Особено мнение към ТД №8/2014г.- т. 5

т. 5. Производството по предявен иск с правно основание чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, нов чл. 54, ал. 2 ЗКИР, не е обуславящо по смисъла на чл. 229, ал. 1, т. 4 ГПК за производството по предявен иск за собственост на същия имот.

Този отговор се явява точен в хипотезата на чл.126 ГПК- при висящи две дела в един или различни съдилища между същите страни, на същото основание и за същото искане, ако по-рано заведеното дело е по иск за собственост, при въведено от ищеца твърдение, че правния му интерес произтича от допуснатата в кадастралната карта непълнота или грешка, а по-късно заведеното дело е по иск с правна квалификация чл.53, ал.2, изр.2 ЗКИР/първоначална редакция/, то последното ще се прекрати и няма да е обуславящо по смисъла на чл.229, ал.1, т.4 ГПК.

За страната, чийто права са обусловени от наличието или не на допуснатата непълнота и грешка в кадастъра, е налице интерес и само да установи, че имота ѝ не е заснет, или е заснет неправилно или грешно. В този случай съдът е сезиран с иск по чл.53, ал.2 ЗКИР/отм./ или чл.54, ал.2 ЗКИР, и тъй като според даденото определение в пар.5 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ- т.2, че „поземленият имот е част от територия, определена с граници, съобразно правото на собственост”, то ще е необходимо съдът да постанови в решението си как следва да се поправи грешката в кадастъра, за да е налице реална част от имот, която да е точно индивидуализирана и да е годен предмет на търсена защита в друго – по-късно заведено производство, с иск за собственост на реална част от поземлен имот. В този случай производството по иск с правно основание чл.53, ал.2 ЗКИР/отм./ или чл.54, ал.2 ЗКИР е обуславящо по смисъла на чл.229, ал.1, т.4 ГПК, т.е. решението по него ще има значение за правилното решаване на спора за собственост, тъй като с последният се търси защита на правото на собственост при точно установен пространствен обхват на правото. Съдът, разглеждащ само спор за собственост, ако не спре производството по делото, няма да може да даде защита на правото на собственост в търсения пространствен обхват, без да може да даде отговор в какво се състои непълнотата и грешката, по който спор е сезиран в друго производство. Ако пък съдът, без да е сезиран с иск за поправка на допуснати непълноти и грешки в кадастъра, се произнесе и допусне поправка в диспозитива на своето решение, то неговото процесуално действие ще е недопустимо - в нарушение на чл.6, ал.2 ГПК. За страната, чийто права на собственост са обусловени от наличието или не на допуснатата непълнота и грешка в кадастъра, не е налице



интерес само да установи своите права на собственост , или да отрече правата на другата страна, а преди всичко ще иска да се установят права върху спорната площ към момента на одобряване на кадастъра.

Изложените съображения за характера на иска по чл.53, ал.2 /отм/ ЗКИР и чл.54, ал.2 ЗКИР налагат извод, че производството по иск с правно основание чл.53, ал.2 ЗКИР/отм./ или чл.54, ал.2 ЗКИР, когато искът е предявен в отделно производство, предхождащо това по иск за собственост, е обуславящо по смисъла на чл.229, ал.1, т.4 ГПК, т.е. решението по него ще има значение за правилното решаване на спора за собственост.

ПОДПИС: В.Райчева