

нотариус Димитър Танев:

## За точността на кадастралната карта

Точността на кадастралната карта може да се определи съобразно §1, т.10 от ДР на Наредба №3 от 28 април 2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри като съответствие на данните за недвижими имоти, които са съществували към момента на одобряване на картата спрямо действителното им състояние. Точността на кадастралната карта обаче е и съответствие на границите със санкционираните от закона доказателства, установяващи данни за правото на собственост и другите вещни права. Необходимостта от такова съответствие произтича от самата същност на поземления имот, който съгласно чл. 24, ал. 2 от Закон за кадастъра и имотния регистър е тази част от земната повърхност с граници, съобразно правото на собственост.

Кадастралните данни за недвижими имоти имат своята номенклатура съобразно чл.27 от ЗКИР - идентификатор; граници, определени с геодезическите координати на определящите ги точки; площ, застроена площ, очертание на сграда и т.н. ЗКИР указва, че грешките и непълнотите в основните кадастрални данни се допълват или поправят по молба на заинтересованите лица, а когато са свързани със спор за материално право,

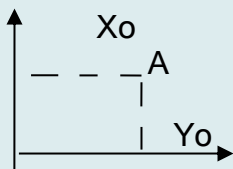
те се отстраняват по съдебен ред. Основни кадастрални данни следва да са тези, които индивидуализират вещта или пък възпрепятстват нормалното ѝ ползване в пространствения обхват на доказаните вещни права. Една вещ, един имот се отграничава от друг с помощта на изкуствено изградените от човека граници. Без определени или поне определяеми граници не може да съществува отделен поземлен имот - *„Индивидуализирането на имота става с посочването на съседите, а не с квадратурата”* - „Закон за собствеността - Съдебна практика”, Людмил Цачев, Владимир Цачев - 686 - 69 - III, Спр. 1969 г., бр.9, с.32. Погрешно установената площ, застроената площ в кадастралната скица или схема не засяга самото право на собственост, но е пречка, от една страна, за упражняване на правото в пълен обем от титуляра му, а от друга, засяга публичноправни интереси, като например точното данъчно облагане.

Наредба №3 в чл. 18 и чл. 19 визира една допустима грешка, едно несъответствие, представляващо разликата (в сантиметри) в координатите на точката, определени от кадастралната карта и на място - чрез геодезически измервания, когато е по-малка от допустимата грешка в абсолютното положение на тази

гранична точка. Факт е, че тази разлика има отношение към установената с кадастралната карта площ на поземления имот с действително съществуващата площ от изградените или маркирани от собственика граници.

С оглед целите на правоприлагането може да се преобразува по математичен път (с помощта на съответния специалист, разбира се) допустимата грешка, разлика от линейни сантиметри в проценти, представляващи допустимото отклонение от площта в конкретната кадастрална скица, с тази, която съществува на самото място. Ако вземем за пример поземлени имоти с площ от 400 кв.м, 500 кв.м, 1000 кв.м, 5000 кв.м, 10 000 кв.м, преобразуваната допустима разлика в проценти на площта на поземлените имоти, отразени в кадастралната карта, спрямо действителната площ, явяваща се допустима грешка в проценти, ще изглежда по следния начин:

1. Грешката в абсолютното положение на подбрана точка ( $\Delta S$ )

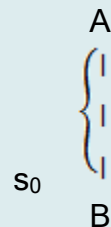


$X_0, Y_0$  - координата на точката в кадастъра

$X, Y$  - координата на точката при контролно (повторно) замерване се определя -

$$\Delta S = \sqrt{(x - x_0)^2 + (y - y_0)^2}, \quad (1)$$

2. Грешка в разстоянието между две подбрани точки.



$S_0$  - разстоянието между две произволно избрани точки

$S$  - разстояние при контролното (повторно) замерване

$$\text{се определя - } \partial S = s - s_0, \quad (2)$$

Забележка: 1. Изчисленията са доста по-сложни при определяне положението на точките в пространството, защото координатите са  $X_0, Y_0, Z_0$ ;

2. В страната има хиляди репери (трайни бетонирани точки), които са привързани с тези на околните страни и тези по света.

3. Допустимите грешки при повторното (контролно) измерване на площта на поземления имот са:

$$m_{P.dop} = 2\partial S\sqrt{P} \quad (3)$$

Допустимите стойности за урбанизирани територии:

1. Когато координатите на точките са определени чрез геометрични измервания

а) за точки на трайно материализирани граници

$$\Delta S \leq 30\text{см}$$

$$\partial S \leq 20\text{см}$$

$\Delta S$  - допустими грешки

$P$  - площ на имотите в м<sup>2</sup>

Р - за 400 м<sup>2</sup>; 500 м<sup>2</sup>; 1000 м<sup>2</sup> ; 5000 м<sup>2</sup>; 10 000 м<sup>2</sup>

$$Mp\ dop = 2.0, 2\sqrt{400} = 8\ m^2$$

или 2%, 1, 8%, 1, 3%, 0, 56%, 0, 4%

б) За точки от нетрайни материализирани граници при  $\Delta S \leq 40\text{см}$ ,  $\partial S \leq 40\text{см}$

400 м<sup>2</sup>

4%, 3, 6%, 2, 6%, 1, 12%, 0, 8%

I. Допустими стойности на урбанизираните терени:

1. Координатите на точките са определени чрез геодезични измервания

а) трайно материализирани граници

$$\Delta S \leq 30\text{см} \quad \partial S \leq 20\text{см}, \quad Mp\ dop = 2. \partial S \sqrt{P}$$

за Р - 400 м<sup>2</sup>; 500 м<sup>2</sup>; 1000 м<sup>2</sup> ; 5000 м<sup>2</sup>; 10 000 м<sup>2</sup>

$$Mp\ dop = 2.0, 2\sqrt{400} (500)1000)5000)10000)$$

2%, 1, 8%, 1, 3%, 0, 56%, 0, 4%

б) нетрайно материализирани граници

за Р - 400 м<sup>2</sup>; 500 м<sup>2</sup>; 1000 м<sup>2</sup> ; 5000 м<sup>2</sup>; 10 000 м<sup>2</sup>

$\Delta S \leq 60\text{см}$  4 %, 3, 6%, 2, 6%, 1, 12%, 0, 8%

$\partial S \leq 40\text{см}$

2. Когато координатите на точките са определени от графика план (карта)

а) трайно материализирани граници

$\Delta S \leq 60\text{см}$  400 м<sup>2</sup>; 500 м<sup>2</sup>; 1000 м<sup>2</sup> ; 5000 м<sup>2</sup>; 10 000 м<sup>2</sup>

$\partial S \leq 40\text{см}$

$$Mp\ dop = 2. \partial S \sqrt{P} = 4\%, 3, 6\%, 2, 6\%, 1, 12\%, 0, 8\%$$

б) нетрайно материализирани граници

$\Delta S \leq 90\text{см}$

$\partial S \leq 60\text{см}$  400 м<sup>2</sup>; 500 м<sup>2</sup>; 1000 м<sup>2</sup> ; 5000 м<sup>2</sup>; 10 000 м<sup>2</sup>

$$Mp\ dop = 2. \partial S \sqrt{P} = 6\%, 5,4\%, 3, 8\%, 1,7\%, 1,2\%$$

II. Допустими стойности за неурбанизираните терени.

1. Координатите на точките са определени чрез геодезични измервания

а) трайно материализирани граници

$\Delta S \leq 60\text{см}$   $\partial S \leq 40\text{см}$   
за 400 м<sup>2</sup>; 500 м<sup>2</sup>; 1000 м<sup>2</sup> ; 5000 м<sup>2</sup>; 10 000 м<sup>2</sup>

$$Mp\ dop = 4\%, 3,6\%, 2,6\%, 1,12\%, 0,8\%$$

$$2. \partial S \sqrt{P}$$

б) нетрайно материализирани граници

$\Delta S \leq 120\text{см}$   $\partial S \leq 80\text{см}$   
 $Mp\ dop =$  за 400 м<sup>2</sup>; 500 м<sup>2</sup>; 1000 м<sup>2</sup> ; 5000 м<sup>2</sup>; 10 000 м<sup>2</sup>

$$2. \partial S \sqrt{P} = 8\%, 7,2\%, 5,2\%, 2,24\%, 1,6\%$$

2. Когато координатите на точките са определени с графичен план или карта

а)  $\Delta S \leq 180\text{см}$   $\partial S \leq 120\text{см}$   
за 400 м<sup>2</sup>; 500 м<sup>2</sup>; 1000 м<sup>2</sup> ; 5000 м<sup>2</sup>; 10 000 м<sup>2</sup>

$$Mp\ dop = 12\%, 10,8\%, 7,8\%, 3,36\%, 2,4\%$$

б) за териториите без стопанско значение

$\Delta S \leq 10\text{м}$   $\partial S \leq 10\text{м}$

$$Mp\ dop = 2.10 \sqrt{P} = 20.20 =$$

Наредба №3 в Приложение №1 определя границите съобразно вида на

субстанцията им или липсата на такава като трайно материализирани, нетрайно материализирани и нематериализирани граници:

„2.4. Като трайно материализирани граници се изобразяват границите, които са стени на сгради, огради, изпълнени от бетон, зидани камъни, тухли, метал с бетонна или каменна подземна основа, зидани или бетонни подпорни стени, суха зидария с височина на зида над 1,20 m и стени на масивни съоръжения или означени с трайни знаци по образец.

2.5. Като нетрайно материализирани граници се изобразяват границите, които са огради - градински мрежи, бодлива тел, жив плет, но с бетонирани бетонни/метални колове между тях или граници на обекти на техническата инфраструктура.

2.6. Като нематериализирани граници се изобразяват границите, които са определени с влезли в сила план или карта, одобрени или определени по реда на закон или представяващи структурни линии на естествени и изкуствени форми на релефа.”

Допустимо разминаване на застроената площ на сградите и обектите в тях, отразени в кадастралните скици и схеми спрямо одобрените инвестиционни проекти, е налице поради разминаване между съдържанието на техническите понятия по ЗУТ и Наредба №3 относно „застроена площ на сграда” и „очертание на сграда”. Така например в застроената площ на сградата не се включват съгласно ДР §5, т.15 на ЗУТ „тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина до 1,2 m от средното ниво на прилежащия терен”. В очертанието на сградата

съгласно §1, т.3 от Наредба №3 се включват „тераси, външни стълби, стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина над 1,20 m от средното ниво на прилежащия терен, включително и проходите в сградата”.

## Кадастър. Кадастърът в България

Точността на кадастралната карта е свързана изначално със съдържанието и целите, с които се създава този картов регистър. Кадастърът е създаден именно като финансов регистър и в настоящия момент например кадастралната служба във Франция е към Министерството на финансите. Създаването на такъв тип регистърни системи в Европа е повлияно от решението на Наполеон I за създаване на френския кадастър - „Произходът на думата „кадастър” се преписва на латинската *capitastrum*, за която се приема, че е съкратена форма от *capitum registrum*, регистър за жителите и по-широко „облагаеми земни участъци”; но модерните речници виждат произхода на думата „кадастър” от гръцката дума „*katastikhon*”, означаваща буквално ”граница до граница” и така, данъчен регистър.” - „Системи за регистрация на земята и кадастрални системи” , Герхард Ларсон. Работна група експерти на Обединените нации по кадастрални изследвания и информационни системи на земята (UN, 1985 г.) използва следната дефиниция: „Кадастърът е методически подреден държавен списък от данни за собствеността в определена страна или област, основан на измервания на нейните граници; такава собственост се идентифицира посредством някакво отделно означение (идентификатор). Границите на собствеността на парцелния

идентификатор обикновено са показани на едромашабни карти.”

Трябва да се припомни, че към момента на влизането в сила на ЗКИР през 2000 г. 93% от територията на страната е обезпечена с кадастрални данни, създадени по действието на различни закони, и България е била сред страните с най-добра картна обезпеченост съгласно становище на експерт-геодезист д-р инж. Йордан Стоянов. Липсвали са към този момент данни само за 998 малки селца и махали и използването на богатия картографски фонд е следвало да доведе до минимум допълнителни геодезически измервания.

В огромната си част кадастралните карти се създават чрез преки геодезически, фотограметрични и други измервания и изчисления съобразно чл. 41, ал. 1, т.2 от ЗКИР. Тези геодезически замервания на практика се изразяват в презамерване и преизчисляване на документираните веднъж вече граници. Предсказуемо е наличието на грешки при всяко презамерване, като, разбира се, те може да са в рамките на допустимите по чл. 18 от Наредба №3. Грешката съществува и поради неточно отразени карти, планове (обединяване на данни), както и на документите за собственост, в които са отразени кадастралните данни, създадени по нормативните актове, съществували в различни периоди до момента на влизане в сила на ЗКИР, касаещи кадастъра от 1880 г. до сега.

България има не само кадастрални карти за 93% от територията си към момента на влизане в сила на ЗКИР, но има и традиция по отношение на законите, уреждащи тази материя. Първият нормативен акт, който урежда материята за кадастъра, е Закон за кадастъра на Източна Румелия от

1880г. (отм.), впоследствие Закон за кадастъра от 1908 г. (отм.), Закон за единния кадастър от 1979 г. (отм.), разпоредби, касаещи създаването на кадастралните карти в Закон за благоустройство на населените места в Княжество България от 03.01.1898 г. (отм.) и други. Така например в чл. 4 от Закон за благоустройство на населените места в Княжество България от 03.01.1898 г. (отм.) има амбициозна програма: *„Всички градове и околийски центрове в Княжеството трябва да се снабдят съ: общи, регулационни и кадастрални планове в единъ срокъ - за първите три - отъ четири години, а за последните (кадастралните) - осемъ години, следъ публикуванието на настоящия законъ.”*

България е имала една модерна за времето си законодателна уредба на кадастъра, която е съответствала с тогавашната европейска практика. Може да се отбележи, че първият кадастър в света е създаден през 1807 г. от Наполеон I във Франция, по-късно Прусия приема закон за регистриране на сделките със земя - 1871 г., а по това време се предприемат и стъпки към създаване на картови регистри в Швейцария, Австрия и Швеция. Точността на кадастралните карти, на кадастралните данни, годни за преобразуването им в цифров вид, зависи не от периодично презамерване и преизчисляване, а от поддържането им в актуално състояние съобразно произволно разположените във времето актове за собственост и урбанизирането на териториите.

Принципът, който би следвало да се приеме, че спрямо веднъж установени на място граници на имоти могат да се извършват повторни презамервания и преизчисления само при наличието на спор, наличие на актове с конститутивно действие, с които

терените се разделят или обединяват, действия на собствениците относно изграждането на сгради, постройки и т.н. Не би следвало да се извършват нови преизчислявания например само при промяна на субстанцията на границите, например нематериализирани в материализирани или нетрайно в трайно материализирани. Изграждането на телена ограда или на подмяната ѝ с бетонна ще промени площта на имота, но няма да засегне правото на собственост и съответно е ненужно ново презамерване и преизчисляване.

Принцип в европейския кадастър също така е, че не следва да се извършва промяна в кадастралната карта, ако не е налице промяна на вещните права и нотариалният акт или съдебното решение не са предварително вписани в имотния регистър - Франция, Австрия, Германия.

ЗКИР дефинира понятието „кадастър” - чл. 2, ал.1 и 2, като съвкупност от кадастрални данни, данни за правото на собственост и ограничените вещни права. Не може да се претендира, че една кадастрална скица, извлечение от кадастралната карта по отношение на един имот, е точна, ако в нея до сантиметри е представена площта в цифров вид, а същевременно данните за собствеността са погрешни или липсват данни за ограничените вещни права, конкретно за правото на ползване и сервитутите.

Факт е, че са налице идеи за разширяване обхвата на обектите, визирани в чл. 23 от ЗКИР, като се включат допълнителни обекти и съответно кадастрални данни за тях в кадастралната карта. Предлагат се допълнителни данни като „очертание” на самостоятелен обект в сграда или на „съоръжение на техническата инфраструктура” - чл. 27, ал.1, т. 3.

Предлага се кадастърът да съдържа данни освен за сградата и за „съоръжение на техническата инфраструктура” съгласно чл. 27, ал. 1, т. 2.

Трябва да се припомни, че данните за сградите и обектите в тях са част от кадастрите в Европа само по изключение, като в Холандия, Румъния и Хърватия например. Принцип в европейските кадастри е, че кадастърът съдържа данни само за поземлени имоти. Включването в базата данни на „съоръжение на техническата инфраструктура” идва според мен в повече. Би следвало да се аргументира кадастрално заснемане на обекти на техническата инфраструктура. Ако се приеме все пак, че трябва да се включи инфраструктурата като част от кадастърта, то следва да са само тези обекти, които представляват недвижими вещи по смисъла на Закона за собствеността, защото в противен случай ще е налице противоречие с чл. 2 от ЗКИР и с цялата философия на закона.

Относно съоръженията на техническата инфраструктура, трябва да си припомним, че съгласно константната съдебна практика движима вещь променя статута си в недвижима само след трайно прикрепяне към недвижим имот. Това прикрепяне трябва не само да е трайно, но и необратимо, в смисъл че отделянето ѝ ще води до повреждане на главната вещь (Решение №935 от 28.06.1993 г. по Г.Д.№2086/1996 г., IV Г.О. на ВС - „Прикрепването на движима вещь към недвижим имот я превръща в част от недвижимия имот само когато нейното отделяне ще причини повреждане на главната вещь”; Решение №386 от 10.02.1965 г. по Г.Д.№2683/1964 г., I Г.О. - „С факта на трайното

*прикрепване на движими вещи към недвижимата вещь, те стават част от нея по предназначение. След този момент те престават да бъдат движими вещи по силата на чл. 92 от ЗС. Собственикът на недвижимата вещь, към която са прикрепени движимите вещи, е станал собственик на последните. Поради това с отделянето на прикрепените вещи от главната вещь те не променят собственика си.”*, Решение №170 от 14.03.2007 г. по Н.Д. №941/2006 г., III Н.О. на ВКС - *„Вещите, трайно прикрепени към недвижимия имот, които го обслужват по предназначение, са неделима негова част.”*

## Регулационни планове и кадастър

Правото на собственост винаги се установява с определени доказателства, които въпреки огромния им брой са известни и също имат своята номенклатура.

По-голямата част от поземлените имоти (като брой единици на кадастъра) се намират в урбанизираните територии. В случай че кадастралната карта е създадена, без да е отчетена действащата регулация, вероятността да е налице годна кадастрална скица е минимална. ЗКИР дефинира в §5 от ПЗР, че парцел, по отношение на който дворищнорегулационният план е приложен, е поземлен имот по смисъла на този закон. ЗУТ определя урегулирания поземлен имот като поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп до улица и т.н., конкретно предназначение и режим на устройство.

Голяма част от грешките в чл. 53, ал. 2 от ЗКИР, които са свързани със спор за материално право и се

разрешават по съдебен ред, са свързани именно с точното отразяване на регулацията.

Спорът за материално право при урегулираните имоти, касаещ грешките в кадастралните карти, често се отнася до изследване на предшестващите регулационни планове - *„При спор за материално право погрешно заснемане на имотите по кадастралната основа задължително се изследват въпросите за приложението на предшестващите регулационни планове.”* - Решение №1746 от 17.11.1994 г. по Гр.д. №2309/1993 г., IV Г.О. на ВС.

Приложеният регулационен план винаги следва да е кадастър по смисъла на ЗКИР, това е така, защото при приложения дворищнорегулационен план е налице трансформация на регулационните линии в имотни граници - *„Дворищнорегулационният план следва да се счита за приложен от момента, когато настъпва трансформация на регулационните линии в имотни граници при хипотезите на чл. 33, ал. 1 и 2 от ЗТСУ.”* - Тълкувателно решение №3 от 15.07.1993 г. по Гр.д. №2/1993 г. на ОСГК на ВС.

При споровете по чл. 53, ал. 2 от ЗКИР съгласно трайно установената практика е недопустим иск по чл. 109а от ЗС (за определяне на граници) относно урегулирани поземлени имоти. Доколкото е налице специална процедура за преработка на влязъл в сила план за земеразделяне и одобрената карта на съществуващите или възстановими на терена стари реални граници на земеделски земи при явна фактическа грешка, като нарочна административна процедура, уредена в чл. 17, ал. 8 от ЗСПЗЗ и чл. 26 от ПП на ЗСПЗЗ, не е допустим иск по чл. 109а от ЗС и за земеделските имоти - *„Иск по чл. 109а от ЗС относно определяне на*

*границите между земеделски имоти е недопустим и производството по него трябва да бъде прекратено.” - Решение №2546 от 15.12.2005 г. по Гр.д. №1723/2004 г., IV Г.О. на ВКС. Нормативна даденост за всички урегулирани поземлени имоти с приложена регулация е, че е налице трансформация на регулационните линии в имотни граници и при вярно отражение в кадастралната карта (създадена по ЗКИР) на регулацията не може да има спор за границите - „Трайно установената съдебна практика приема, че е недопустим иск по чл. 109а от ЗС относно урегулираните поземлени имоти, защото очертанията на имотите при тях се определят по административен ред, с приемането на плана и след влизането му в сила не може да има спор за точното местоположение на границата. Доколкото спорът за граници на имоти в регулация е свързан със спор за собственост, то на разположение на заинтересованите е друг иск - този по чл. 53, ал. 2 от ЗКИР, който има за предмет установяването на правото на собственост, но към минал момент - към влизане в сила на регулационния план.” - Решение №346 от 07.07.2010 г. по Гр.д. №286/2010 г., Г.К., II Г.О. на ВКС.*

От отмяната на ЗТСУ са минали повече от 10 години и би следвало да се приеме, че всички приложени регулационни планове са надежден кадастър. Споровете по чл.53, ал.2 от ЗКИР следва да се отнесат към случаите на неприложените дворищнорегулационни планове, при които вследствие премахване на отчуждителното им действие по §8 от ДР на ЗУТ е налице разделна собственост, наличие на реални части, имащи самостоятелно значение или даващи

възможност за упълномеряването на съседен имот.

Извън допустимите грешки по чл.18 от Наредба №3 често пъти е налице несъответствие на конкретната кадастрална скица с действителния правен статут на имота. Несъответствието с обективните писмени доказателства може да доведе до негодност на скицата, когато например е налице съсобственост върху терена, а в нея е отразена разделна собственост. Съсобствеността в огромен брой кадастрални единици е възникнала независимо от волята на страните по силата на една приложена регулация и е регламентирана във всички устройствени закони до влизане в сила на ЗУТ.

За първи път регулационният план създава съсобственост със Закон за благоустройство на населените места в Княжество България от 1898 г. (отм.) - по реда на чл. 17, буква ж) с изменението на закона от 1911 г. Следващият закон, който го въвежда, е чл. 30 на Закон за благоустройство на населените места от 1941 г. (отм.). Съсобственост се създава с регулационния план и по §51-53 от Правилника за приложение на Закон за плановото изграждане на населените места (отм.), както и с чл. 29, ал. 3 и чл. 31 от Закон за териториалното и селищното устройство (отм.).

До влизането в сила на ЗУТ законите, уреждащи устройството на територията - Закон за благоустройство на населените места от 1941 г. (отм.), Закон за плановото изграждане на населените места (отм.) и Закон за териториалното и селищното устройство (отм.), имат отчуждително действие за придаваемите части на един имот към парцел, отреден за друг имот. В първия закон - Закон за благоустройство на населените места в Княжество България



от 1898 г. (отм.), регулационните планове нямат такова отчуждително действие.

*„Съгласно чл. 40 от Закона за благоустройството, когато според утвърдената дворищна регулация се придава към едно дворище съседно място, собственикът на такова дворище е длъжен да отчужди придаваемото му се към двора съседно място най-късно три години, в столицата - две години, считано от деня, когато е утвърдена регулацията.....*

*Нотариални актове на уголемени или намалени по регулационен ред отделни недвижими имоти се издават от надлежния нотариус служебно, като общинското управление съобщава на нотариуса с писмо, придружено със скица, за издаването на нотариалния акт.....*

*След издаване от нотариуса на нотариалния акт и получаването му от собственика, този последният със заявление до надлежния съдия-изпълнител може да иска да бъде въведен във владение на придаваемия му се по регулация недвижим имот.” - „Практическо ръководство по нотариалните служби”, Хр. Колебинов.*

Този закон провежда и правилото, че трябва да е налице заплащане на обезщетение на собственика на имота, от който се отчуждава частта, за да се придобие собствеността с нотариален акт - *„Обстоятелството, че мястото по плана на улицата щяло да се даде на касатора, не може да го задължи да плаща стойността на тротоара, а само тогава, когато той стане действителен собственик на мястото, защото преминаването правото на собственост върху недвижим имот и по силата на една регулация не става с голи твърдения, а с план, утвърден и с документ за собственост, който констатира*

*продаването на мястото от общинското управление по силата на една окончателна регулация.” - №60 - (413) - 16 юни 1909 година.*

Закон за благоустройство на населените места от 1941 г. (отм.) регламентира за първи път отчуждителното действие на регулацията за придаваемите се части на един имот към парцел, отреден за друг имот, в чл. 47, където изрично е указано, че частите се считат отчуждени по силата на самия регулационен план. Фактическото заемане на имотите може да се извърши след заплащане на необходимото обезщетение съгласно чл. 153, а нотариусите издават нотариални актове след обезщетяването на правоимащите въз основа на писмено искане от общината.

В Закон за плановото изграждане на населените места (отм.), чл. 39, ал. 3 собствеността на придадените по дворищнорегулационния план недвижими имоти също се придобива по силата на самия план. Нотариалните актове се издават след изпълнение на условията за заемане на имота, а именно заплащане на дължимото обезщетение - Правилник за приложение на Закон за плановото изграждане на населените места (отм.), §107 и §108 и Правилник за плановото изграждане на населените места (отм.), чл. 90 - 92.

Съгласно чл. 134 от ЗТСУ (отм.) нотариалните актове се издават, след като условията за заемането на имота са изпълнени, а именно изплащане на дължимото обезщетение или доброволното отстъпване по реда на чл. 111 от същия закон. Съгласно ЗТСУ (отм.) нотариалният акт е възможно да се издаде и при условията на чл. 134, ал. 3, а именно изтекла погасителна давност за дължимото обезщетение. В случаите,

когато е налице грешка, непълнота в кадастралната карта, но са изтекли 10 години (чл. 33, ал. 1 от ЗТСУ, отм.) от заемането на придадените части по законния ред, е налице пълна трансформация на регулационните линии в имотни граници.

Практика е кадастралната карта да се създава с обединяването на данни по чл. 41, ал. 1 от ЗКИР (от ЗЕК (отм.), ЗТСУ (отм.), ЗСПЗЗ и ЗВСВГЗГФ), но не по аналитичен път директно от различни чертежи за земната повърхност, а чрез анкетиране, представяне от заинтересованите собственици на различни скици, основно регулационни. Правоспособните лица от кадастъра трябва да имат служебен достъп до устройствените и други планове по чл. 41, ал. 1 от ЗКИР, защото възможността за създаване на негодни кадастрални карти по този начин е огромна. Анкетирането не е подходящ способ за създаването и на кадастрални регистри по чл. 41, ал. 2 от ЗКИР поради обстоятелството, че те имат само информативно значение, нямат отчуждително действие досежно правото на собственост - Решение №2794 от 12.11.1973 г. по Гр.д. №976/1973 г., I Г.О.

Всъщност анкетирането по чл. 41, ал. 2 от ЗКИР не е подходящо и за създаването на кадастралните регистри поради невъзможността за правна оценка на различните доказателства. Така например вследствие непосредственото отчуждително действие на регулационния план (до влизането в сила на §8 от ПР на ЗУТ) сделките с парцели с неуредени сметки по регулация са действителни - *„Собственикът на парцела, към който се придават дворни места, става собственик и на придаваемите места по силата на самата регулация, която има вещноправно действие.”* - Решение

№981 от 03.07.2001 г. по Гр.д. №2228/2000 г., IV Г.О. на ВКС и *„Собственикът на парцел, за оформянето на който са придадени по силата на дворищнорегулационен план части от съседни имоти, може да се разпорежда с новооформения парцел, включително и с придадените места, макар и да не е уредил още регулационните сметки със заинтересованите съседи и да не се е снабдил с нотариален акт по §108 и §109 от ППИНМ. Правото на собственост върху придадените части е придобито по силата на закона от собственика на парцела, към който се придават същите, с влизане в сила на дворищнорегулационния план. Няма законни пречки при такава покупко-продажба продавачът да поеме по отношение на купувача задължението да уреди регулационните сметки.”* - Решение №104 от 11.09.1961 г. по Гр.д. №86/1961 г., ОСГК.

След влизане в сила на ЗУТ и на §8 от ПР на ЗУТ се премахва отчуждителното действие на неприложените дворищнорегулационни планове и са налице реални части, които при различни хипотези (чл. 200 от ЗУТ) може да са самостоятелен или несамостоятелен обект на кадастъра.

Анкетирането е неподходяща процедура за събиране на доказателствена информация и поради факта, че е присъщо на Торенсовата система, която почива на едно разгласяване на актове, имащо сила на публична инвестиция - *„Обаче, изглежда, че тази система заедно с по-големите улеснения, които представлява за прехвърлянията, залаганията, дава място за повече измами и на изненади. Тя е удобна само за нови страни.”* - „Елементарен курс по френско гражданско право, том I, книга

II - Вещно право”, Амброаз Колен и А. Капитан.

Торенсовата система е подходяща за страни, в които липсва имотен регистър или вписването на актовете не е задължително и е оставено изцяло на волята на страните като например в САЩ.

Анкетирането е неприложимо за България, където вписването е уредено още от 1910 г. в Закона за привилегиите и ипотеките - „чл. 123а. Всички актове, предвидени в чл. 1, които са извършени преди влизането в сила на настоящия закон, подлежат на вписване, макар и да са извършени по частен ред, стига да имат достоверна дата.”

Забраната да не се установяват права с невписани актове съществува от 1927 г. - чл. 34, ал. 3 от Закон за нотариусите и околийските съдии, които извършват нотариални дела - „Когато актът, който установява правата на отчуждителя, подлежи на вписване, а пък не е бил вписан, нотариусът не извършва искания за нов акт, докато първият не бъде вписан”, и е проведена и в днешния ГПК - чл. 586, чл.4.

## Комбинирана скица за идентичност

Комбинираната скица за пълна или частична идентичност на границите на поземлените имоти по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР отразява съвместените данни от предходни кадастрални, регулационни или устройствени планове - §1, т.11 от ДР на ЗКИР. Комбинираната скица следва да е основно доказателство при

наличието на многобройни планове и законови правила при съвместяването им относно кадастралните данни и вещните права. На практика не е възможно в сегашната ситуация да се установят регулационните граници без комбинирана скица за идентичност. Образецът на комбинираната скица съгласно Приложение №9 към чл. 34, ал. 4 от Наредба №3 урежда единствено цветовото съотношение на различните планове и карти. Комбинираната скица за идентичност изрично трябва да съдържа конфигурация на реалните части в случаите на неприложена регулация по §8 от ПР на ЗУТ, както и въобще ясна информация налице ли е приложена регулация за конкретния поземлен имот. Без данни за приложената регулация и кадастралната скица, и комбинираната скица са негодни да установяват граници съобразно правото на собственост и носят в себе си огромен заряд за съдебен спор.

Комбинираната скица за идентичност не може да съдържа забележката, че не служи за документ за собственост, тъй като тя поражда съмнения, че частта от скицата, представляваща писмени изявления, са документ с невярно съдържание. За да се ползва комбинирана скица винаги като основен документ, особено в урбанизираните територии, и за да не носят отговорност издателите ѝ, следва да се опишат детайлно доказателствата, въз основа на които тя е изработена.

*Материалът е публикуван в сп. „Собственост и право“*