



ДО:

**Агенция по геодезия,
картография и кадастър**

На вниманието на: Г-Н

Валентин Йовев –

изпълнителен директор

Относно: поставения ми въпрос: Необходимо ли е при изменение на КККР за обект, върху който правото на собственост принадлежи на повече от един собственик, заявлението за изменение да се подава от всички съсобственици?

УВАЖАЕМИ Г-Н ЙОВЕВ,

На първо място следва да се направи разграничението между субективното право на всеки съсобственик да иска имотът му да бъде отразен правилно в КККР и самостоятелното право на всеки отделен съсобственик да участва в производството по изменение на КККР като заинтересовано лице. Считам, че въпросът се поставя по отношение на правото да се сезира административният орган да се извърши изменение КККР.

В случаите, когато правото на собственост върху един имот принадлежи на повече от едно лице и се цели изменение на КККР са налице следните хипотези за кръга на лицата, които имат право да подават заявление за изменение:

А) Когато се цели отстраняване на непълнота или грешка

Подаването на искане за отстраняването на непълнота или грешка в обекта на кадастъра е самостоятелно право на всеки един съсобственик поотделно. Всеки съсобственик притежава съобразно квотата си вещно право върху цели имот и на това основание може да иска неговото правилно отразяване в КККР. Наличието на непълнота или грешка се доказва в хода на административното производство, включително и с участието на другите съсобственици, ако същите решат да вземат участие. В някои случаи (наличие на предходен одобрен кадастрален план и документ, удостоверяващ право на собственост, в който е описан имот по този кадастрален план) дори останалите съсобственици да имат

възражения, е възможно обектът да е безспорно дефиниран и тези възражения да са неоснователни или неотнормирани към административното производство. В този смисъл считам, че административният орган няма право при подаване на искане само от един съсобственик да направи отказ за изменение само на това основание. Ако в хода на административното производство се установи, че проектът за изменение отговаря на действителното положение и твърденията от заявителя фактически обстоятелства се докажат, административният орган е длъжен да измени КККР. Останалите съсобственици, като заинтересовани в производството лица имат своите средства за защита срещу евентуални неправомерни действия на съсобственика – заявител. Няма императивна правна норма, която да изисква подаването на заявление за отстраняване на непълнота или грешка да се извършва от всички съсобственици на съответния имот. За административния орган е облекчение, ако заявлението се подаде от всички съсобственици, но подаването само от един не е пречка за провеждането на административното производство и не е условие за недопустимост на заявлението.

Б) Когато се цели поддържане на данните в КККР в актуално състояние.

В тази хипотеза се разграничават два основни случая:

Изменение в случай на съществуващ предходен правен акт, които изменя данните в КККР и такова, при което не съществува такъв.

В първия случай, когато изменението на КККР е в следствие на правен акт, чрез който е удостоверено изменението на данни в КККР, няма никакво основание да се изисква участие на всички съсобственици при сезирането на административни орган за актуализирането на КККР. Още повече, че преобладаващо актуализацията следва да се осъществява по служебен път.

Когато предхождащ правен акт няма, а именно: в случаите на разделяне и съединяване на имоти – съсобственост на едни и същи лица, изменението следва да се заяви от всички съсобственици, тъй като то съдържа в себе си и волеизявлението за изменението на данните за границите на обектите на собственост. Ако доказателство за такава воля е приложено към заявлението, е възможно то да бъде подадено и само от единия съсобственик.

Във връзка с изложеното ще изготвя предложение за текст, с който да се допълнят изработените указания за изпълнение на глава шеста от ЗКИР, като се разграничат хипотезите на изменение на ККР по отношение на съсобствени имоти.

Емилия Ангелова – правен консултант
08.09.2014 г.

