



ЗАПОВЕД

№ РД-1150 от 08.06.2018 г.

Производството по издаване на индивидуален административен акт е по чл. 34, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и започва по жалба с вх. № 5400-31/10.05.2018 г., подадена от ЗП Владимир Минев Минев с адрес: гр. Долни чифлик, ул. „Камчия“ № 9 за неправомерно ползване на поземлени имоти с №: 038003, 038016, 047005, находящи се в землището на с. Бърдарево, ЕКАТТЕ 07394, община Долни чифлик. Към жалбата е приложено копие на договор за пренаемане на земеделска земя № 91/2 от 26.07.2017 г.

В жалбата се твърди, че жалбоподателят е ползвател на горепосочените имоти на основание договор за пренаемане на земеделска земя № 91/2, както и че към настоящия момент тези имоти се обработват без правно основание от фирма „БАЛКАНАГРО“ ООД.

За започване на производството на жалбоподателя ЗП Владимир Минев Минев е изпратено уведомление с изх. № 9400В-100/15.05.2018 г. по чл. 26, ал.1 от АПК, като му е указано също, че всички имоти – предмет на жалбата следва да бъдат трасирани, поради необходимостта от извършване на теренни проверки с цел установяване на неправомерно ползване. В отговор с писмо с вх. № 9400-100/1/ от 28.05.2018 г., ЗП Владимир Минев Минев отказва да извърши трасиране на имотите и изисква същото от кмета на общината.

С писмо с изх. № 9400-100/2/ от 29.05.2018 г. на ЗП Владимир Минев Минев е отговорено, че в разпоредбата на чл. 34 от ЗСПЗЗ подробно са изброени задълженията на административния орган с цел установяването на неправомерно ползване на земеделски имоти, както и че не се вменяват задължения на кмета на общината да извършва дейности по трасиране на имотите.

С писмо с изх. № 3700-237/15.05.2018 г. дружеството „БАЛКАНАГРО 2008“ ООД е уведомено съгласно чл. 26, ал 1 от АПК за започване на административното производство, като е поканено да предостави в срок от три работни дни от получаване на уведомителното писмо данни, на какво правно основание обработва горесцитираните имоти. Отговор на това писмо не е получен от дружеството.

Служебно с писмо с изх. № 2400-331/14.05.2018 г. и вх. № АУ-42-16/14.05.2018 г. е изискана справка от регистрите на Общинска служба „Земеделие“ – Долни чифлик за собственици и ползвателите за стопанската 2017-2018 г., както и възстановено ли е правото на собственост по реда на ЗСПЗЗ върху имоти с №: 038003, 038016, 047005 находящи се в землището на с. Бърдарево, община Долни чифлик. С писмо с вх. № 2400-332(1)/28.05.2018 г. и изх. № АУ-42-15/28.05.2018 г. е получен отговор от Началника на Общинска служба „Земеделие“ – Долни чифлик, с приложени на хартиен носител заверени справки на ползвателите от регистъра на Общинска служба „Земеделие“ – Долни чифлик за стопанската 2017-2018 г. Видно от получените справки, като ползвател на правно основание на имотите фигурира Владимир Минев Минев и същите са възстановени по реда на ЗСПЗЗ.

С писмо с изх. № 2400-333/14.05.2018 г. до Областна дирекция „Земеделие“ – Варна е изискан експерт по компетентност за извършване на теренни проверки. В отговор с вх. № 2400-333/1/ от 21.05.2018 г. е определен инж. Константин Славов – Началник на ОСЗ-Долни чифлик.

Със Заповед № РД-1295/19.07.2017г. на кмета на община Долни чифлик е назначена специална комисия за установяване на обстоятелства свързани с жалби за неправомерно ползване на земеделски земи. На 06.06.2018 г. комисията е извършила теренна проверка (оглед) за установяване на неправомерно ползване на имоти с №:



038003, 038016, 047005, находящи се в землището на с. Бърдарево, община Долни чифлик. Комисията е констатирала, че в определени части от масиви № 38 и № 47 има засята пшеница, а други части от същите масиви са тревни и самозалесени площи. Посочено е още и обстоятелството, че обследването на имотите е направено по КВС, което не може да даде реална представа за точните им граници, поради липсваща маркировка и трасировка. При проверката на място не са били открити хора и техника, които да доказват кой и кога е обработил имотите и обработени ли са те неправомерно. Предвид обстоятелството, че имотите не са били трасирани, комисията не е могла да установи, дали соченото от жалбоподателя дружество „БАЛКАНАГРО“ ООД ги е обработило и дали тези имоти са изцяло или частично обработени. За своите констатации комисията е съставила **Протокол №1** и е приложила снимков материал.

Въз основа на изложената фактическа обстановка и съобразявайки становището на страните, се достигна до следните правни изводи:

Съгласно разпоредбата на чл. 34, ал. 1 от ЗСПЗЗ по искане на собствениците или на ползвателите на правно основание, земеделски имоти с възстановено право на собственост се изземват със заповед на кмета на общината по местонахождение на имотите от лицата, които ги ползват без правно основание и се предоставят на собствениците им, съответно на ползвателите им на правно основание. За установяване на неправомерното ползване кметът служебно изисква информация от Държавен фонд "Земеделие" - Разплащателна агенция, или от регионалните му териториални структури и/или от общинската служба по земеделие по местонахождението на имотите, съответно от службата по геодезия, картография и кадастър. Анализът на тази разпоредба води до извода, че тя урежда облекчен административен ред за възстановяване владението върху земеделски земи в полза на легитимните собственици или ползватели, чрез отнемането на земите от реално ползващите ги без правно основание държатели. За да се ползва жалбоподателят от защитата по чл. 34 от ЗСПЗЗ трябва да са налице кумулативно конкретни предпоставки, а именно: 1. искането да е направено от собственик или ползвател на правно основание на земеделски имоти с възстановено право на собственост; 2. Отправено от него искане до административния орган; 3. осъществена от органа процедура по изискване на информация от ДФ „Земеделие“, от регионалните му структури и/или от общинската служба по земеделие по местонахождение на имота, както и предоставена възможност за становище от сочените нелегитимирани ползватели; 4. установяване въз основа на данните по пункт 3 на реално ползване на земеделски имоти от правни субекти, които нямат правно основание за това. Липсата на която и да е от тези предпоставки води до липса на основание за издаване на заповед за изземване.

В настоящия случай, видно от разгледаните по-горе материали по административната преписка се установи, че съгласно Договор за пренаемане на земеделска земя № 91/2 от 26.07. 2017 г., правното основание по отношение на сочените в жалбата имоти принадлежи именно на жалбоподателя ЗП Владимир Минев Минев. Видно от изисканата служебно информация от Общинска служба „Земеделие“ – Долни чифлик за предоставяне на справка за ползвателите от регистрите на Общинска служба по „Земеделие“ – Долни чифлик за стопанската 2017-2018 г., както и възстановено ли е правото на собственост по реда на ЗСПЗЗ са налице данни за ползване на имотите именно от жалбоподателя ЗП Владимир Минев Минев, както и че имотите са възстановени по реда на ЗСПЗЗ. В случая е установено наличието на първата задължителна предпоставка от ЗСПЗЗ, а именно, искането да е направено от собственик или ползвател на правно основание на земеделски имоти с възстановено право на собственост.

В изпълнение на задълженията на административния орган е дадена възможност за становище на твърдяното, като неправомерно ползващо дружество „БАЛКАНАГРО 2008“ ООД, като последното не е взело отношение и не е изразило становище.



Изрично в нормата на чл. 34 от ЗСПЗЗ е предвидено, че земеделските имоти трябва да се ползват от трето лице, и това ползване да се осъществява без правно основание, тоест да е налице реално ползване на земеделските имоти от правни субекти, които нямат правно основание за това. За установяване наличието на последната задължителна **предпоставка** на чл. 34 от ЗСПЗЗ е назначена специална комисия, в която е привлечен и външен експерт - агроном. Задълженията на комисията са, да извърши теренна проверка на имотите и да установи тяхното неправомерно ползване. При извършения оглед на място на имотите на 06.06.2018 г. (протокол №1), комисията е констатирала, че в определени части от масиви № 38 и № 47 има засята пшеница, а други части от същите масиви са тревни и самозалесени площи. Посочено е още и обстоятелството, че имотите не са били трасирани и не е могло да се придобие реална представа за точните им граници и дали именно соченото от жалбоподателя дружество „БАЛКАНАГРО 2008“ ООД ги е обработило неправомерно и дали тези имоти са изцяло или частично обработени. На място не са били открити хора и техника, свидетелстващи за това, кое лице обработва имотите. Становището на комисията е, че поради липсата на маркировка и трасировка на имотите, както и че на място не са открити хора и техника, които да доказват кой и кога ги е обработил, не може да бъде установено, дали именно „БАЛКАНАГРО 2008“ ООД е дружеството което ги е обработило неправомерно и дали тези имоти са изцяло или частично обработени.

Предвид изискваната информация за реално ползване на имотите по предвидения в закона ред, административният орган не е установил неправомерно ползване от дружеството „БАЛКАНАГРО 2008“ ООД или от други нелегитимирани лица. Същевременно в хода на административното производство жалбоподателят не ангажира абсолютно никакви писмени, гласни или експертни доказателства, свидетелстващи за несъмнено неправомерно ползване на имотите от твърдяното трето лице. Това би могло да бъде всяко друго трето лице. Допълнително следва да се отбележи, че в рамките на административното производство в нито един момент твърдяното, като неправомерно ползващо трето лице „БАЛКАНАГРО 2008“ ООД не изразява становище и не заявява претенции по отношение на имотите. При тези данни за неустановено неправомерно ползване е напълно достатъчно да бъде отхвърлена молбата за изземването на имотите, респективно за отхвърляне на жалбата, поради липсата на последната задължителна предпоставка на чл. 34, ал. 1 от ЗСПЗЗ, а именно **земеделските имоти реално да се ползват от трето лице, и това ползване да се осъществява без правно основание.**

Производството по чл. 34, от ЗСПЗЗ е приложимо при кумулативно наличие на конкретни предпоставки, които в случая не са налице. Липсата на която и да е от предпоставки води до липса на основание за издаване на заповед за изземване. Само на база твърдения на жалбоподателя, без да бъдат събрани безспорни доказателства за установяването на неправомерно ползване води до липса на основание за издаване на заповед за изземване.

Бързината, изрично предвидена в процедурата по ЗСПЗЗ и формалният характер на длъжката от административния орган проверка обаче отграничават съществено този ред от общия исков такъв пред граждански съд. Само при последния може да се извърши цялостна и пълна проверка по спора. Ето защо отказът за издаване на заповед за изземване не лишава правоимащите да реализират правата си срещу нелегитимирания ползватели по общия исков ред, в рамките на именно, което производство жалбоподателят би могъл да се защити най – пълноценно.

С оглед горния анализ намирам, че не са налице материалноправните основания за издаване на претендираната от жалбоподателя заповед, поради което на основание чл.



44, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи:

1. Отказвам издаването на заповед за изземване на поземлени имоти с №: 038003, 038016, 047005 находящи се в землището на с. Бърдарево, ЕКАТТЕ 07394, община Долни чифлик от владението на „БАЛКАНАГРО 2008“ ООД, ЕИК 200513179, със седалище и адрес на управление: с. Голица, община Долни чифлик, област Варна.
2. Контрол по изпълнение на заповедта ще изпълнявам лично.
3. Нарещдам на инж. Дияна Димитрова – мл. експерт СС да връчи копие от настоящата заповед на заинтересованите лица за сведение.

Настоящата заповед може да бъде обжалвана в 14-дневен срок от съобщаването ѝ пред Районен съд – Варна, чрез кмета на община Долни чифлик по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

ИНЖ. ЛЮБОМИР ВАНГЕЛОВ

Заместник-кмет на община Долни чифлик,
за кмет на общината, съгласно Заповед № РД 1145 от 07.06.2018 г.

Съгласували:

В. Желева – секретар на община Долни чифлик

Т. Петров – юрисконсулт

Изготвил:

инж. Дияна Димитрова – мл. експерт СС