



ЗАПОВЕД

№ РД-1171 от 11.06.2018 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. № 5400-28/10.05.2018 г., подадена от ЗП Владимир Минев Минев, живущ в гр. Долни чифлик, ул. „Камчия“, № 9, община Долни чифлик, област Варна за неправомерно ползване на поземлени имоти с номера 027003, 027005, 027008, 027011, 027012, 027015, 027031 в землището на с. Кривини с ЕКАТТЕ 39801 и имоти с номера 060001, 061053, 061054, 063015, 063028, 063030, 063036, 063038, 067041, 067057, 067063, 067069, 067074, 067089, 067091, 067105 в землището на с. Бърдарево с ЕКАТТЕ 07394, община Долни чифлик.

Към жалбата са приложени:

- Договор № 1 за отдаване на земя под наем от 26.08.2017 г. между Атанаска Стоянова Кирова и ЗП инж. Владимир Минев Минев;
- Договор № 2 за отдаване на земя под наем от 29.08.2017 г. между Еленка Василева Колева и ЗП инж. Владимир Минев Минев;
- Договор № 91/5 за пренаемане на земеделска земя за временно ползване в землището на с. Кривини, община Долни чифлик от 26.07.2017 г. между «АГРО ТЕМ» ЕООД и ЗП Владимир Минев Минев с Приложение 1 към договора;
- Договор № 91/2 за пренаемане на земеделска земя за временно ползване в землището на с. Бърдарево, община Долни чифлик от 26.07.2017 г. между «АГРО ТЕМ» ЕООД и ЗП Владимир Минев Минев с Приложение 1 към договора.

В жалбата се твърди, че към настоящия момент поземлени имоти с номера 027003, 027005, 027008, 027011, 027012, 027015, 027031, находящи се в землището на с. Кривини с ЕКАТТЕ 39801 и имоти с номера 060001, 061053, 061054, 063015, 063028, 063030, 063036, 063038, 067041, 067057, 067063, 067069, 067074, 067089, 067091, 067105, находящи се в землището на с. Бърдарево с ЕКАТТЕ 07394, община Долни чифлик, се ползват без правно основание от „Мелница чифлика“ ЕООД с ЕИК 148133417 и адрес на управление: гр. Долни чифлик, ул. „Смолян“ №4, община Долни чифлик, област Варна.

С писмо с наш изх. № 3700-235/15.05.2018 г. „Мелница чифлика“ ЕООД, представлявано от Светлана Шевченко-Георгиева е уведомено, съгласно разпоредбите на чл. 26, ал. 1 от АПК за започване на административното производство. С писмото дружеството е поканено да предостави в срок от три работни дни, считано от получаване на уведомителното писмо, документи въз основа на които ползва на правно основание посочените в жалбата имоти. На 21.05.2018 г. в общинска администрация е постъпило писмо с наш вх. № 5400М-28(1) от „Мелница чифлика“ ЕООД, в което същото заявява, че обработва земеделска земя по споразумение, а част от имотите, посочени от ЗП Владимир Минев са необработваеми.

С писмо с наш изх. № 2400-333/14.05.2018 г. е изискано от директора на областна Дирекция „Земеделие“ – Варна да бъде посочен представител по компетентност за заключение относно начина на обработка и оказване на помощ при определяне на границите на земеделските парцели. С писмо с изх. № РД 05-574(1)/18.05.2018 г. и наш вх. № 2400-333(1)/21.05.2018 г., директорът на областна дирекция „Земеделие“ определя Константин Славов – началник на ОСЗ – Долни чифлик за представител по компетентност.

Във връзка с изпълнение на разпоредбите на чл. 26, ал. 1 от АПК е изпратено уведомление с наш изх. № 9400В-100/15.05.2018 г. на жалбоподателят ЗП Владимир



Минев Минев, с което общинска администрация Долни чифлик му указва да извърши предварително трасиране на посочените от него имоти във връзка с предстоящите теренни проверки. На 28.05.2018 г. в община Долни чифлик е постъпил писмен отговор с вх. № 9400-100(1)/28.05.2018 г. от ЗП Владимир Минев Минев, в което същия заявява, че му е невъзможно да извърши трасиране на имотите. С писмо с изх. № 9400-100(2)/29.05.2018 г. на база писмо с изх. № 9400-100(2)/29.05.2018 г. и във връзка с писмо на Директора на областна Дирекция „Земеделие“ - Варна с изх. № РД 05-574(1)/18.05.2018 г. и вх. № 2400-333(1)/21.05.2018 г. общинска администрация, разяснява на жалбоподателя възможността за извършване на техническите дейности по трасиране на имотите и начина на заплащане на съответната услуга, която ЗП Владимир Минев Минев иска да бъде извършена от административният орган.

С писмо с наш изх. № 2400-329/14.05.2018 г. е изискана от Общинска служба по земеделие – Долни чифлик справка за ползвателите от регистрите на договорите за наем, аренда, пренаемане, съвместна обработка за стопанската 2017-2018 г., както и информация във връзка с това дали е възстановено правото на собственост по реда на ЗСПЗЗ върху имоти с номера 027003, 027005, 027008, 027011, 027012, 027015, 027031, находящи се в землището на с. Кривини с ЕКАТТЕ 39801 и имоти с номера 060001, 061053, 061054, 063015, 063028, 063030, 063036, 063038, 067041, 067057, 067063, 067069, 067074, 067089, 067091, 067105, находящи се в землището на с. Бърдарево с ЕКАТТЕ 07394, община Долни чифлик. С писмо с наш вх. № 2400-332(1)/28.05.2018 г. е получен отговор от Общинска служба по земеделие – Долни чифлик, видно от който горепосочените имоти са заявени по чл. 70, ал. 1 от Правилника за прилагането на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ), не попадат в Заповед № РД 17-17-111/02.10.2018 г. и РД 17-17-118/02.10.2018 г. и са възстановени по Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ). Приложени са справки от *Информационна система ползване на земеделски земи ii за стопанската година от 01.10.2017 г. до 30.09.2018 г. и регистър на земеделски земи, гори и земи в ГФ* към 23.05.2018 г. След разглеждане на приложените справки, поради наличие на дублирани договори е изискана допълнително служебно информация за договори за наем и пренаемане за имот № 060001, находящ се в землище на с. Бърдарево, община Долни чифлик с писмо с наш изх. № 2400-332(2)/30.05.2018 г. В отговора на общинска служба по земеделие – Долни чифлик с техен изх. № АУ-42-23/06.06.2018 г., са предоставени заверени копия на договори за наем и пренаемане за имот № 060001, находящ се в землището на с. Бърдарево, община Долни чифлик, от които е видно, че правото на ползване на имота за стопанската 2017/2018 година е на ЗП Владимир Минев Минев.

Във връзка с предстоящо събиране на комисията назначена със Заповед № РД-1295/19.07.2017 г. за оглед на имоти по жалба с вх. № 5400-28/10.05.2018 г. подадена от ЗП Владимир Минев Минев на 05.05.2018 г., инж. Дияна Димитрова член на комисията уведомява представляващия „Мелница чифлика“ ЕООД за дата и часа на теренната проверка. Същият ден за проверката е уведомен и ЗП Владимир Минев Минев от председателя на комисията Светлан Стоянов – главен експерт ОПФ в Центъра за обслужване на граждани на община Долни чифлик. На двете страни е пояснено, че в случай че не могат да присъстват лично, могат да определят свои представители, които да придружат комисията по време на теренната проверка, която ще се извърши на 07.06.2018 г. от 14.00 ч.

На 07.06.2018 г. от 14:00 часа в Центъра за обслужване на граждани на община Долни чифлик се събра комисия назначена със Заповед № РД-1295/19.07.2017 г., в състав: председател - Светлан Стоянов и членове - инж. Дияна Димитрова, Росица Демирева (и.д. Началник на ОСЗ Долни чифлик) и включен външен експерт агроном Георги Иванов за извършване на теренна проверка за установяване на неправомерно ползване на имоти с



номера: 027003, 027005, 027008, 027011, 027012, 027015, 027031, находящи се в землището на с. Кривини и имоти с номера 060001, 061053, 061054, 063015, 063028, 063030, 063036, 063038, 067041, 067057, 067063, 067069, 067074, 067089, 067091, 067105, находящи се в землището на с. Бърдарево, община Долни чифлик по жалба с вх. № 5400-28/10.05.2018 г. от ЗП Владимир Минев Минев, срещу „Мелница чифлика“ ЕООД. Към комисията се включи Георги Георгиев представител на „Мелница чифлика“ ЕООД. От страна на жалбоподателя ЗП Владимир Минев Минев не се яви представляващо лице. По време на проверката комисията посещава имотите - предмет на жалбата. На място е установено, че в масивите е засята пшеница с изключение на имот с № 063038. Не са открити трайни знаци и маркировка от трасиране. Представителят на „Мелница Чифлика“ ЕООД - Георги Георгиев бе поканен да посочи точно имотите - предмет на спора, но той отрича да е навлизал в имоти извън разпределените му, съгласно Заповед № РД 17-17-111/02.10.2018 г., освен това обърна внимание, че част от имотите в жалбата са в самозалесени територии.

При проверката на място не са открити хора и техника, които да доказват кой, кога и как е обработил имоти с номера: 027003, 027005, 027008, 027011, 027012, 027015, 027031, находящи се в землището на с. Кривини и имоти с номера 060001, 061053, 061054, 063015, 063028, 063030, 063036, 063038, 067041, 067057, 067063, 067069, 067074, 067089, 067091, 067105, находящи се в землището на с. Бърдарево, община Долни чифлик. Липсата на трасировка на имотите и масива за ползване, допълнително е затруднило установяването на точните граници на горечитираните имоти. За своите констатации комисията е съставила Протокол № 1 и е приложила снимков материал.

Не може да се установи точно кой е обработил въпросните имоти. Липсват каквито и да е доказателства, които да сочат, че именно „Мелница чифлика“ ЕООД е обработило същите. Това би могло да бъде всяко друго трето лице ползващо земеделски имоти на правно основание в същите масиви по споразумение, включително и жалбоподателят ЗП Владимир Минев Минев.

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 ползват 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. 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; 3. установяване въз основа на данните по пункт 2 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, следното: съгласно Договор № 1 за отдаване на земя под наем от 26.08.2017 г. между Атанаска Стоянова Кирова и ЗП инж. Владимир Минев Минев, Договор № 2 за отдаване на земя под наем от 29.08.2017 г. между Еленка Василева Колева и ЗП инж. Владимир Минев Минев, Договор № 91/5 за пренаемане на земеделска земя за временно ползване в землището на с. Кривини, община Долни чифлик от 26.07.2017 г. между «АГРО ТЕМ» ЕООД и ЗП Владимир Минев Минев с Приложение 1 към договора и Договор № 91/2 за пренаемане на земеделска земя за временно ползване в землището на с. Бърдарево, община Долни чифлик от 26.07.2017 г. между «АГРО ТЕМ» ЕООД и ЗП Владимир Минев Минев с Приложение 1 към договора, правото на ползване по отношение на сочените в жалбата имоти е на жалбоподателя ЗП Владимир Минев Минев. Изключение правят поземлени имоти с № 060001, за който има дублиране към момента на договори за пренаемане и № 063030, за който правно основание има „Мелница чифлика“ ЕООД, съгласно Заповед РД 17-17-111/02.10.2018 г. на Директора на областна дирекция“ Земеделие“ Варна. Видно от изисканата служебно информация от Общинска служба по „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 с номера: 027003, 027005, 027008, 027011, 027012, 027015, 027031, находящи се в землището на с. Кривини и имоти с номера 061053, 061054, 063015, 063028, 063036, 063038, 067041, 067057, 067063, 067069, 067074, 067089, 067091, 067105, находящи се в землището на с. Бърдарево, община Долни чифлик, 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 „Мелница чифлика“ ЕООД. Последното е изразило становище с писмо с изх. № 39/17.05.2018 г. и наш вх. № 5400-28(1)/21.05.2018 г., че обработва земеделска земя по споразумение и част от имотите, посочени в жалба с вх. № 5400-28/10.05.2018 г. посочени от ЗП Владимир Минев Минев са необработваеми.

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 07.06.2018 г. (протокол №1), комисията е констатирала, че в определени части от масиви № 27 в землището на с. Кривини и №№ 60,61,63 и 67 в землище на с. Бърдарево, община Долни чифлик има засята пшеница, а други части от същите масиви са тревни и самозалесени. Посочено е още и обстоятелството, че имотите не са били трасирани и не е могло да се придобие реална представа за точните им реални граници и дали именно соченото от жалбоподателя дружество „Мелница чифлика“ ЕООД 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.

Предвид изисканата информация за реално ползване на имотите по предвидения в закона ред, административният орган не е установил неправомерно ползване от дружеството „Мелница чифлика“ ЕООД 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 лице. Това би могло да бъде всяко друго трето лице. Допълнително следва да се отбележи, че в рамките на административното производство твърдяното като неправомерно ползващо лице „Мелница чифлика“ ЕООД, изразява становище и не заявява претенции по отношение на имотите извън споразумения за разпределение на земеделски земи в землищата на с. Кривини и с. Бърдарево, община Долни чифлик. 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 с номера: 027003, 027005, 027008, 027011, 027012, 027015, 027031, находящи се в землището на с. Кривини и имоти с номера 061053, 061054, 063015, 063028, 063036, 063038, 067041, 067057, 067063, 067069, 067074, 067089, 067091, 067105, находящи се в землището на с. Бърдарево, община Долни чифлик 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 дължимата от административния орган проверка обаче ограничават 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 нелегитимираните 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 номера: 027003, 027005, 027008, 027011, 027012, 027015, 027031, находящи се в землището на с. Кривини, ЕКАТТЕ 39801 и имоти с номера 060001, 061053, 061054, 063015, 063028, 063030, 063036, 063038, 067041, 067057, 067063, 067069, 067074, 067089, 067091, 067105, находящи се в землището на с. Бърдарево, ЕКАТТЕ 07394 община Долни чифлик, от владението на „Мелница чифлика“ ЕООД, ЕИК 148133417, със седалище и адрес на управление: гр. Долни чифлик, ул. „Смолян“, № 4, община Долни чифлик, област Варна.

2. **Възлагам** контрола по изпълнение на заповедта на инж. Любомир Вангелов – зам.-кмет на община Долни чифлик.

3. **Нареждам** на Светлан Стоянов – гл. експерт ОПФ 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.

КРАСИМИРА АНАСТАСОВА

Кмет на община Долни чифлик



Съгласували:

В. Желева – секретар на община Долни чифлик

Д. Ламбова – юристконсулт

Изготвил:

Св. Стоянов – гл. експерт ОПФ