



## ЗАПОВЕД

№ РД - 1177 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. № 5400-29/10.05.2018 г. подадена от ЗП Владимир Минев Минев, с адрес на управление: гр. Долни чифлик, ул. „Камчия“ №9, представлявано от инж. Владимир Минев Минев, за неправомерно ползване на следните поземлени имоти с №: 012007, 012035, 012038, 012039, 021032, 022021, 022038, находящи се в землището на с. Кривини, ЕКАТТЕ 39801 и 040011 и 040013, находящи се в землището на с. Бърдарево, ЕКАТТЕ 07394, община Долни чифлик.

В жалбата се твърди, че жалбоподателят е легитимиран ползвател на горепосочените имоти на основание 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 № 3 за отдаване на земя под наем от 26.01.2018 г. между Калинка Михова Славова и ЗП инж. Владимир Минев Минев, Договор № 4 за отдаване на земя под наем от 22.02.2018 г. между Любчо Стоянов Стоянов и ЗП инж. Владимир Минев Минев, 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 и 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, както и че към настоящия момент горепосочените имоти се обработват без правно основание от фирма „Аграрроев“ ЕООД с ЕИК 103841907 и седалище и адрес на управление: с. Старо Оряхово, ул. „Еделвайс“, № 9.

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. С писмо с вх. № 9400В-100(1)/28.05.2018 г. жалбоподателят заявява, че му е невъзможно да трасира имотите – предмет на жалбата. С писмо с изх. № 9400В-100(2)/29.05.2018 г. общинска администрация Долни чифлик дава пояснения за начина и реда, по който всяка заинтересована страна по процедура, свързана с доказване на неправомерно ползване на земеделски земи по чл. 34 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) може да извърши техническите дейности по трасиране.

С писмо с изх. № 3700-236/15.05.2018 г. дружеството „Аграрроев“ ЕООД 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, считано от получаване на уведомителното писмо данни за правното основание, на което обработва горечитираните имоти. Отговор на което не е получен от дружеството.

Изпратено е уведомително писмо с изх. № 2400-333/14.05.2018 г. до Директора на областна Дирекция „Земеделие“ - Варна за започната процедура от общинска администрация – Долни чифлик за неправомерно ползване на земеделски имоти по чл.34, ал.1 от ЗСПЗЗ. В тази връзка се иска съдействие за осигуряване при предстоящи теренни проверки в землищата на с. Кривини и с. Бърдарево, община Долни чифлик на необходимия експерт по компетентност, който да даде експертно заключение относно начина на обработка и определяне на границите на земеделските парцели. В отговор с



писмо с вх. № 2400-333(1)/21.05.2018 г. и изх. № РД-05-574(1)/18.05.2018 г. е определен инж. Константин Славов – началник на ОСЗ – Долни чифлик.

Служебно с писмо с изх. № 2400-328/14.05.2018 г. и вх. № АУ-42-18/14.05.2018 г. е изисквана справка от регистрите на Общинска служба „Земеделие“ – Долни чифлик за ползвателите за стопанската 2017-2018 г., както и възстановено ли е правото на собственост по реда на ЗСПЗЗ върху горепосочените имоти. 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 2017-2018г. В справките като ползвател на правно основание на имотите фигурира ЗП Владимир Минев Минев, от същите справки е видно, че имотите са възстановени по реда на ЗСПЗЗ.

Със Заповед №РД-1295/19.07.2017 г. 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 всички посочени в жалбата имоти. Комисията е констатирала, че горепосочените имоти са обработени в цялост, като засетите култури в различните масиви са слънчоглед и пшеница на една и съща възраст. Посочено е още и обстоятелството, че имотите не са били трасирани и не е могло да се придобие реална представа за точните им граници. При проверката на място не са открити хора и техника, които да доказват кой, кога и как е обработил имотите. 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 договори, предоставени от жалбоподателя и заверени за вярност с оригинала, правното основание на ползване по



отношение на сочените в жалбата имоти принадлежи именно на жалбоподателя ЗП Владимир Минев Минев. 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 „Аграрроев“ ЕООД, като последното не е взело отношение и не е изразило становище.

На следващо място е изискана 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. Видно от получения отговор са налице данни за ползване на имотите именно от жалбоподателя ЗП Владимир Минев Минев.

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 констатирила, че същите са обработени в цялост, като засятите култури са слънчоглед и пшеница на една и съща възраст. При огледа е липсвала маркировка и трасировка на имотите и масивите поради, което комисията не е могла да придобие реална представа за точните им граници. На място не са 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 поради факта, 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 „Аграрроев“ ЕООД е дружеството, което ги е обработило неправомерно.

Предвид изисканата информация за реално ползване на имотите по предвидения в закона ред, административният орган не е установил неправомерно ползване от дружеството „Аграрроев“ 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 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 „Аграрроев“ ЕООД 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 длъжматата 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 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 №: 012007, 012035, 012038, 012039, 021032, 022021, 022038** находящи се в землището на с. Кривини, ЕКАТТЕ 39801 и 040011 и 040013, находящи се в землището на с. Бърдарево, ЕКАТТЕ 07394, община Долни чифлик от владението на „Аграрроев“ ЕООД с ЕИК 103841907 и седалище и адрес на управление: с. Старо Оряхово, ул. “Еделвайс“ № 9, община Долни чифлик.

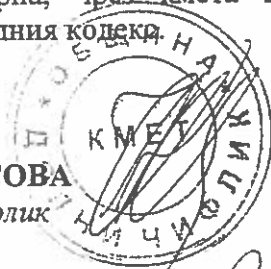
2. **Възлагам контрола по изпълнение на заповедта на инж. Любомир Вангелов** – зам.-кмет на община Долни чифлик.

3. **Нареждам на Светлан Стоянов** – гл. експерт ОПФ да връчи копие отнастоящата 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



Съгласувал:

В. Желева – секретар на община Долни чифлик  
Д. Ламбова – юристконсулт

Изготвил:

Св. Стоянов – гл. експерт ОПФ