

# РЕШЕНИЕ

№ 633

гр. Варна , 31.03.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ** в публично заседание на двадесет и втори март, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател:	Невин Р. Шакирова
Членове:	Светла В. Пенева
	Красимир Т. Василев

като разглежда докладваното от Красимир Т. Василев Въззивно гражданско дело № 20213100500239 по описа за 2021 година

Производството е образувано по въззивна жалба на С. С. В., чрез адв.Ш., против Решение № 261248 от 16.11.2020 година, постановено по гр.дело № 2205/2018 година, по описа на ВРС, **в частта**, с която е било прието за установено в отношенията между "СИЙ САЙД" ЕООД, ЕИК 200785528 със седалище и адрес на управление: \*\*\*, представлява от управителя П.П.К. със съдебен адрес: \*\*\*, чрез адв. И.К. от една страна и С. С. В., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес:\*\*\*, чрез адв. Р.Ш. от друга страна, че ищецът "СИЙ САЙД" ЕООД, ЕИК 200785528 е собственик на следния недвижим имот, РЕАЛНА ЧАСТ с площ от 80.31 (осемдесет цяло и тридесет и една десети) кв.м. от имот с идентификатор № 10135.2566.159 по КК на гр.Варна, при граници: север- масивна сграда; запад- навес; изток и юг - останалата част от ПИ 10135.2566.159;целият с площ от 21,704 декара (двадесет и един декара, седемстотин и четири квадратни метра), номер по предходен план 26013, ЕКАТТЕ 10135, находящ се в гр.Варна, местност Траката, така както е описана на геодезическата скица, приложена към исковата молба - повдигната в син щрих, с който е посочена реалната част от имота, обозначена върху скицата с номера 36, 36.1 и 37, въз основа на 1релевираното придобивно основание от ищцовата страна- правна сделка - покупко-продажба, обективизирана в НА № 183, том II, дело № 229/2009 г. на нотариус П. М., № 478 на НК, вписан с вх. рег. № 15340/05.08.2009 г. на СП-Варна;

**в частта**, с която е бил осъден С. С. В., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес:\*\*\*, чрез адв. Р.Ш. да заплати на „СИЙ САЙД" ЕООД, ЕИК 200785528 със седалище и адрес на управление: \*\*\*, представлява от управителя П.П.К.

със съдебен адрес: \*\*\*, чрез адв. И.К., сумата 3000 лева /три хиляди/, представляваща обезщетение за лишаване от ползването на собствения им недвижим имот за времето от 14.02.2013год. до 14.02.2018год., на основание чл.59 от ЗЗД, както и в частта, с която Сотиров е бил осъден да заплати разноски в размер на 660 /шестотин и шестдесет/ лева.

С жалбата си въззивника моли съдът да отмени атакуваното решение, като неправилно и противоречащо на наличните по делото доказателства. Излагат се доводи, според които съдът превратно е тълкувал както закона, така и представените от тях писмени и гласни доказателства. Излага се още, че приложения материален закон не намира своето място в този случай, и в тази връзка съдът е допуснал нарушение, обуславящо отмяна на атакувания съдебен акт. Твърди се в жалбата, че съдът не е обсъдил конкретните доводи на ответната страна при постановяване на акта си – в частност факта, че процесната Заповед № 72 не е влязла в сила, т.е. че не съществува в правния мир; че изводите на съда нямат нищо общо с реалното фактическо състояние, т.к. ищцовата страна не е собственик на имота; че не са били обсъдени възраженията, касаещи неспазената процедура по замяна на имота и че ако съдът бе сторил това, неговия извод следваше да е напълно различен. Цитира се съдебна практика в подкрепа на тези доводи и по същество се иска отмяна на съдебния акт, в атакуваните му части.

По делото е постъпил отговор от страна на „Сии Сайд“ ЕООД, ЕИК 200785528, чрез адв.К., с които се излагат съображения в подкрепа на съдебния акт. По същество с отговора се настоява той да бъде потвърден.

Страните не са направили доказателствени искания.

В съдебно заседание по делото въззивника, редовно призован, не се явява, представлява се от адв.Ш., които поддържа въззивната жалба и моли съдът да я уважи.

Въззиваемата страна, в лицето на „Сии Сайд“ ЕООД, редовно призована, представлява се от адв.К.а /ВАК/, които излага, че решението е правилно, съобразено е с доказателствата и следва да се потвърди.

За да се произнесе по спора, като се запозна с материалите по делото и застъпените от страните становища, ВОС намери за установено следното:

Пред първата съдебна инстанция, съдебното производство е било образувано по искова молба на „Сии Сайд“ ЕООД по предявени иски с правно основание чл.108 от ЗС и чл.59 от ЗЗД против С. С. В., с което ДА БЪДЕ ПРИЕТО ЗА УСТАНОВЕНО В ОТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ СТРАНИТЕ, че ИЩЦОВОТО ДРУЖЕСТВО Е СОБСТВЕНИК НА РЕАЛНА ЧАСТ с площ от 80,4 (осемдесет цяло и четири десети) кв.м. от имот с идентификатор № 10135.2566.159 по КК на гр.Варна, при граници: север-

масивна сграда; запад- навес; изток и юг - останалата част от ПИ 10135.2566.159; целият с площ от 21,704 декара (двадесет и един декара, седемстотин и четири квадратни метра), номер по предходен план 26013, ЕКАТТЕ 10135, находящ се в гр. Варна, местност Траката, така както е описана на геодезическата скица, приложена към исковата молба - повдигната в син щрих, с който е посочена реалната част от имота, обозначена върху скицата с номера 36, 36.1 и 37, въз основа на релевираното придобивно основание от ищцовата страна- правна сделка - покупко-продажба, обективизирана в НА № 183, том II, дело № 229/2009 г. на нотариус П. М., № 478 на НК, вписан с вх. рег. № 15340/05.08.2009 г. на СП-Варна, както и да бъде **ОСЪДЕН** ответникът **ДА ПРЕДАДЕ ВЛАДЕНИЕТО** върху процесната РЕАЛНА ЧАСТ от 80,4 кв.метра от ПИ с идентификатор № 10135.2566.159 по КК на гр. Варна на ищцовото дружество, на основание чл. 108 от ЗС, както и да бъде **ОСЪДЕН** ответникът да заплати на ищцовото дружество сумата от 3 000 /три хиляди/ лева, представляваща обезщетение за ползването на имота за периода от 14.02.2013 г. до датата на подаване на исковата молба, **на основание чл.59 от ЗЗД.** От фактите изложени в исковата молба става ясно, че дружеството – ищец е собственик на ПИ с идентификатор № 10135.2566.159 по КК на гр. Варна, целият с площ от 21 704 декара (двадесет и един декара, седемстотин и четири квадратни метра), стар идентификатор № 10135.2566.157, номер по предходен план 26013, ЕКАТТЕ 10135, находящ се в гр. Варна, местност „Траката“, при граници и съседни на имота съгласно скица № 15-4135/04.01.2018 г., издадена от СГКК-Варна: имот с идентификатор 10135.2566.161, имот с идентификатор 10135.2566.208, имот с идентификатор 10135.2566.6517, имот с идентификатор 10135.2576.1, имот с идентификатор 10135.2566.6516, имот с идентификатор 10135.2566.158, имот с идентификатор 10135.2566.64, имот с идентификатор 10135.2566.48 и имот с идентификатор 10135.2566.63. Също според ИМ имота е бил придобит на 05.08.2009 одина, чрез покупко-продажба, обективизирана в нотариален акт № 183, том II, дело № 229/2009 г. на нотариус П. М., № 478 на НК, вписан с вх. № 15340/05.08.2009 г. на СП-Варна. Според дружеството – ищец реална част от този имот с площ от 80,4 (осемдесет цяло и четири десети) кв.м. с обозначени граници на представената към исковата молба геодезическа скица (реалната част от 80,4 кв.м. е посочена в син щрих и обозначена с номера 36, 36.1 и 37 на скицата) се владее от ответника С. С. В. без основание, като това

владение е било установено от него преди повече от пет години и продължава и сега, въпреки противопоставянето от страна на „Сий Сайд“ ЕООД. също върху тази реална част е изградена незаконна постройка-тип дървено бунгало, което е ползвано от ответника през последните пет години и продължава да се ползва от него и понастоящем, с което последният пречи на ищцовата страна да упражнява спокойно и в пълен обем правото на собственост върху посочената част от имота. Опитите на ищцовата страна да постигне споразумение за освобождаване на имота са останали без успех, поради което и те са завели настоящите иски. Наред с исковата претенция по чл. 108 от ЗС, се предявява и друга – по чл. 59 ЗЗД - претендира се от ответника сумата от 3 000 лева за периода от 14.02.2013 г. до датата на завеждане на настоящата искова молба, с която за посочения исков период ответникът се е обогатил, ползвайки процесната реална част от имота без основание. Така претендираната сума е определена като обезщетение за едноличното ползване на процесната реална част от недвижимия имот от ответника, еквивалентна на наемната цена за период от 5 години (14.02.2013 г. - 14.02.2018 г.), с продължителност 60 месеца, като претендираното месечно обезщетение за посочения период е в размер на 50 лева месечно.

Ответника е възразил против исковите претенции, чрез адв. Ш., като е оспорил собственическите права на дружеството – ищец, без обаче самия той да претендира такива върху спорната реална част. Част от защитата му са били възражения, че същия терен е бил предоставен още от 1945 година на рибарско сдружение, което положение продължава и понастоящем. Ето защо и рибарите - членове на посочената рибарска кооперация - използват бунгала и лодкостоянки в южната част на имот с идентификатор 10135.2566.159. Не оспорва, че владее реалната част. Според ответника акта, с който имота е бил продаден от Я. и В. Х., е нищожен, т.к. те самите не са били собственици, тъй като тяхното придобивно основание е опорочено до степен на недействителност /нищожност/ и следователно никакви вещни права не са придобили, съответно продали на ищцовото дружество. Излага, че Х. се легитимират като такива на базата на Договор за замяна, съобразно н.а. № 183, том II, рег. № 2859 от 05.08.2009 г. на нотариус рег. № 478, по-конкретно от неговия последен раздел - за представените по сделката документи и че този договор за замяна обаче не ги е направил собственици на този имот, тъй като при сключването и при вписването му са допуснати множество

нарушения, по няколко от хипотезите на чл. 26 ал. 1 ЗЗД, следователно, той се явява нищожен. Според ответника още самото производство е започнало по инициатива на съпрузите Х., като по онова време този тип „заменки“ се регламентират от предходния Закон за горите /отменен на 09.04.2011 г. с новия Закон за горите/ в редакцията му от Д.в. бр. 91 от 21.10.2008 г. В договора за замяна от 26.01.2009 г. е посочено /моля виж преамбюла/, че се сключва въз основа на Заповед 72/19.01.2009 г., издадена на основание чл. 156 ал. 7 от ЗГ, който член урежда правилата на процедурата по замяна. Заповедта за замяна, представлява индивидуален административен акт, поради което се подчинява на правилата на АПК, т.е. тя се явява нищожна.

Пред ВРС е било установено от фактическа страна, че съгласно н.а. №183, том II, рег. №2859, дело №229 от 2009 година, съставен от нотариус П. М. с район на действие ВРС, дружеството - ищец е придобило от Я. И. Х. и В. А. Х. а недвижими имоти сред които и имот, с площ от 21.704 дка, представляващ поземлен имот, нанесен в Кадастралната карта на града, одобрена със Заповед №РД-18-92/14.10.2008 год. на Изп. директор на АГКК и извършено частично изменение на Кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, със Заповед №КД-14-03-24 от 27.02.2009 год. на Началника на СГКК-град Варна, представляващ имот с идентификатор 10135.2566.159, стар идентификатор 26013 в землището на град Варна, ЕКАТТЕ 10135, община Варна, местност Траката, при граници и съседи на имота, съгласно Скица №3760/27.02.2009 год., издадена от АГКК град Варна.

Към доказателствата по делото е прието геодезическо заснемане на съществуващи сгради попадащи в ПИ 10135.2566.159 по действащата кадастрална карта на град Варна и скица, издадена въз основа на геодезическото заснемане, в която в повдигнат син цвят е отразена процесната реална част.

Съобразно Договор за замяна на недвижим имот от 26.01.2009 година, на основание Заповед №72/19.01.2009 год., на основание чл. 156, ал. 7 от Закона за горите, извършени плащания и искане с вх. №04ЯЯ-17/21.01.2009 година, Х. придобиват и имот № 026013 в землището на град Варна, ЕКАТТЕ 10135, община Варна, в отдел 155, подотдели „20“, „л1“ и „м1“ с площ от 21.704 дка

в местността „Траката“, при граници и съседи, съгласно скица-проект №Ф00859/26.11.2008 година, издадена от Общинска служба по земеделие град Варна, в териториалния обхват на дейност на Държавно горско стопанство „Варна“, собственост на държавата, видно от акт №7267 за частна държавна собственост от 09.12.2008год., регистър 7267, досие 7267, издаден от областния управител на област с административен център град Варна, надлежно вписа в СВ-Варна.

Не е спорно между страните и че ответника С. С. В. е член на „Траката“ Рибарска кооперация от 20.04.2013год.

По делото е още налична и Заповед №72 от 19.01.2009 година, подписана от председателя на Държавна агенция по горите към МС, видно от която на основание чл.156 от Закона за горите и заявление на Я. И. Х., постъпило в Държавна агенция по горите с региндекс 94-ЯЯ-17/16.12.2008год., решение по Протокол 1/08.01.2009год. на комисия назначена със заповед №149/22.11.2007год., изменена със заповед №1754/09.10.2008год. на председателя на Държавна агенция по горите/ДАГ/, с която е наредено да се извърши замяна на 369.324 дка. гори и земи от горския фонд, собственост на Я. И. Х. и съпругата му В. А. Х.а срещу 66.603 дка. гори и земи от държавния горски фонд, сред които фигурира и имот **№ 026013** в землището на град Варна с ЕКАТТЕ 10135, община Варна, в отдел 155, подотдели „20“, „л1“ и „м1“ с площ на имота 21.704дка, в местността „Траката“.

От Акт за частна държавна собственост №7267 става ясно, че е бил съставен на 09.12.2008год. , на основание чл.68, ал.1 от ЗДС, вр. чл.7, ал.1 и ал.4 от ЗГ, относно имот: терен- подотдел 155 „20“-държавен горски фонд с площ от 38 000кв.м. с местонахождение: обл.Варна, общ.Варна, местност „Траката“ ДГФ подотдел 155 „20“.

Прието към делото е удостоверение изх.№2257/28.11.2008год. /л.268/, съгласно което ОСЗ-Варна издава удостоверението в уверение на това, че за поземлен имот №026013 представляващ държавен горски фонд с площ от 21.704дка, част от отдел 155, поотдели „л1“, „м“, „20“ по КВС землище град Варна до настоящият момент няма постъпили реституционни претенции със скица и удостоверение от бивши собственици по ЗСПЗЗ.

По делото е приет Акт №7260 за частна държавна собственост , съставен

на 09.12.2008год. на основание чл.68,ал.1 от ЗДС, вр. чл.7,ал.1 и ал.4 от ЗГ, относно имот: терен- подотдел 155 „м“-държавен горски фонд с площ от 14 000 кв.м., местонахождение: обл.Варна, община Варна, град Варна, местност „Траката“ , ДГФ подотдел 155 „м 1“.

Приобщен по делото е и Акт №7259 за частна държавна собственост, съставен на 09.10.2008год.на основание чл.68,ал.1 от ЗДС,вр.чл.7,ал.1 и ал.4 от ЗГ,относно имот: терен-подотдел 155 „л1“-държавен горски фонд с площ от 1000кв.м. с местонахождение: обл.Варна, общ.Варна, местност „Траката“ ДГФ подотдел 155 „л1“.

Приобщени към доказателствата по делото са Заповед № РД-07-7706-225/24.08.2007 г. на Областен управител П.К.,Заповед №РД-09-7706-67/19.03.2009год. на Обл.управител Х.К., Заповед №КВ-263 от 12.08.2009год. на Министър-председателя и решение №282 от 08.05.2008год. на Министър-председателя.

От изготвеното и неоспорено от страните заключение по Съдебно техническата експертиза става ясно, че според н.а. № 183, том II, дело № 229/2009 г, „СИЙ САЙД" ЕООД са собственици на поземлен имот с идентификатор 10135.2566.159 по КК на гр. Варна, местността Драката" с площ от 21 704 дка., при граници и съседи: 10135 2566.325, 10135 2566.162302, 10135 2566 161, 10135 2566 160, 10135.2576.1, 10135 2566 158, 10135.2566.64,10135 2566 48,10135 2566 63, както и че процесните бунгала №№36, с площадка №36.1 и 37, с обща застроена площ от 80,31 кв. м. и че попадат изцяло в имот 10135 2566.159. Към изготвената в експертизата комбинирана скица, в черни сини линии е начертан имот № 10135 2566 159 от КК на гр Варна, описан в НА № 183, том II, дело № 229/2009 г, а със зелен фон е означена процесната площ на бунгалата в размер на 80.31 кв.м.Видно от същата скица, спорната реална част, зацрихована в син цвят върху представената към исковата молба геодезическа скица на имота и обозначена на същата с номера 36, 36.1 и 37, **попада в собствения на ищеца имот с идентификатор 10135.2566.159** по КК на гр.Варна, придобит по НА № 183, том II, дело № 229/2009 г на нотариус П. М., №478 на НК, вписан с вх рег № 15340/05 08 2009г на СП-Варна. Площта на бунгала №№ 36 с площадка 36.1 и 37 е 80,31 кв. м.Експерта сочи, че границите на бунгалата са от четири страни имот №10135.2566.159 и че пазарна стойност на наема на обекта за периода

от 14.02.2013 година до 14.02.2018 година е в размер на 11 979 лева.

От заключение на вещо лице Попова по изготвената Допълнителна СТЕ се установява, че съгласно действащата кадастрална карта на град Варна, одобрена със заповед за одобрение на КККР №РД-18-92/114.10.2008год. на Изп.директор на АГКК и заповед за изменение на КККР №КД-14-03-24/27.02.2009год. на Началника на СГКК-Варна, процесният имот е със следните характеристики:поземлен имот 10135.2566.159, област Варна, община Варна, град Варна, район Приморски, м.Траката, вид собственост Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Друг вид горски имот с площ от 21 702кв.м., стар номер 26013. С оглед площта на процесния имот - 21.702 дка, същият не е маломерен. Спорната реална част от имот №10135.2566.159 заштрихована в син цвят върху представената към исковата молба геодезическа скица на имота и обозначена на същата с номера 36,36.1 и 37 с обща площ от 80.31кв.м. е маломерна.

От заключението на вещо лице Бонева по Допълнителната СОЕ се установява, че средната пазарна наемна цена за ползване на процесната реална част с площ от 80.31кв.м. за периода от 14.02.2013 година до 14.02.2018 година е в размер от 3 060 лева.

При тези данни ВРС е достигнал до извод за основателност на претенции и е осъдил ответника да предаде имота и да заплати сумата от 3000 лева по иска с правно основание чл.59 от ЗЗД.

### **Виждането на ВОС е следното:**

Жалбоподателят счита, че решаващия съд не е преценил всички доказателства по делото в тяхната съвкупност, тълкувал е превратно доказателства по делото и е направил погрешни правни изводи. Неправилно било прието, че преписката по извършената замяна е била редовна; че Заповедта не е влязла в сила, респективно процедурата е останала незавършена; че сключването на договора преди влизане в сила на заповедта е нарушение на закона; твърди се, че договора за замяна е нищожен поради



множеството противоречия със закона и накърняване на морала; че не е налице влязъл в сила акт, които да обоснове извършената замяна.

Процесният имот е нанесен в лесоустройствената карта като имот № 10135.2566.159, с площ от 21.704 дка като "гора", въпреки, че територията е урбанизирана. С договор за замяна между Държавна агенция по горите представлявана от председателя и, от една страна и от друга- семейство Х., сключен на 26.01.2009 година, процесният имот с площ от 21 704 дка съставляващ към момента на замяната имот № 026013 в землището на гр. Варна, и собственост на ДАГ бил заменен срещу други, подборно описани гори, в землищата на други населени места, собственост на физическите лица, страни по договора за замяна.

С договор за продажба обективиран в н.а. № 183, от 05.08.2009 година, н.д № 229/2009 година на Служба по вписвания Варна, семейство Х. е продало горния имот на ответника "Сий Сайд" ЕООД. Твърди, че така сключеният договор за замяна е нищожен, поради нищожна процедура по замяна и накърняване на добрите нрави. Основните възражения на въззивника обаче касаят процедурата по замяна, отразена в чл.15 б и следващите от ЗГ /отм./. Съобразно нея замяната на земи и гори от горския фонд-частна държавна собственост, с гори и земи, собственост на физически или юридически лица започва по писмено заявление на физическото или юридическото лице до началника на Национално управление на горите (НУГ) или Държавна агенция по горите при Министерство на земеделието и горите, придружено с доклад и удостоверения за оценка на горите и земите от горския фонд-частна държавна собственост и тези на физическото или юридическото лице, писмени становища структурните и териториалното звено на НУГ, в чийто териториален обхват на дейност се намират имотите, скици на имотите с обозначени координатни точки и документи за собственост. Въз основа на заявлението и доказателствата към него и постигнатите предварителни договорености между страните, първият подготвя проект на заповед за замяна, в която се определя цената на всеки един от имотите предмет на същата, описаните на имотите и документите, удостоверяващи правото на собственост, разликите в стойността на имотите и начинът на нейното заплащане, размерът на държавните такси, режимните разноски, дължимият данък, плащан от лицето, с което се извършва замяната. Лицето-страна по замяната декларира писмено съгласието си по горните условия. Въз основа на проекта на заповедта и документите към нея, министърът на земеделието и горите издава Заповед за замяна, която се връчва на лицето-страна по замяната. В едномесечен срок от връчването на заповедта лицето заплаща дължимите данъци, такси, разноски и разликата в стойността на имотите, ако държавният имот е по-скъп. Въз основа на влязлата в сила заповед и извършените плащания, началникът на НУГ сключва договор за замяна, който влиза в сила от датата на сключването му, съгласно чл.15 б ал.7 ЗГ /отм./. Право да оспорят заповедта в

законоустановените срокове имат онези правни субекти, чиито права и законни интереси са засегнати от нея и прокурорът, когато е нарушена законността. В случаят, въззивника не е измежду тях. Като правно основание за издаване на заповедта е посочено [чл. 99, т. 1 от АПК](#) и [чл. 62, ал. 2 от АПК](#), във връзка с [чл. 15б от Закона за горите](#). Разпоредбата на [чл. 15б от Закона за горите](#) регламентира замяната на гори и земи от горския фонд - частна държавна собственост, с гори и земи - собственост на физически, юридически лица и общини. Такава процедура в случая е проведена и приключила. Въз основа на Заповед № 72 от 19.01.2009 година, на 26.01.2009 година е сключен Договор за замяна на недвижим имот между ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ ПО ГОРИТЕ и сем.Х., които е и вписан в службата по вписвания. Взаимоотношенията между страните са уредени.

По отношение на процедурата по извършване на замяната, съдът намира, че също няма допуснато такова нарушение, което да обуславя нищожност на договора за замяна. Съобразно действащата към провеждане на процедурата правна уредба на чл.15б от Закона за горите замяната е допустима по писмено заявление, придружено от изискуемите документи, след което се изготвя проект за заповед. След писмено съгласие на заинтересованото лице, се издава заповедта и му се връчва, а в едномесечен срок лицето заплаща дължимите данъци, такси и разноски. Предвидено е, че въз основа на влязлата в сила заповед и извършените плащания председателят на Държавната агенция по горите сключва договор, който влиза в сила от датата на сключването му. В закона не е посочен срок, в който заповедта подлежи на обжалване. Самата заповед по чл.15б от ЗГ съставлява индивидуален административен акт, като при липса на изрично посочен срок за влизане в сила на заповедта, съдът намира, че приложим е общият 14-дневен срок, предвиден по АПК. В настоящия случай заповедта е издадена на 19.01.2009г., а договорът е сключен на 26.01.2009г., т.е. преди влизане в сила на заповедта. Ноторно известно е обстоятелството, че изменението в чл.15б от Закона за горите, с което е наложена забрана за замяна на земи от държавен горски фонд освен в изрично изброените в закона случаи, като е предвидено прекратяване на всички незавършени до влизане в сила на закона процедури по замяна, е обнародвано в „Държавен вестник“ на 23.01.2009г., съответно е влязло в сила на 27.01.2009г. В този смисъл очевидно е, че договорът е сключен преди влизане в сила на заповедта, за да може да приключи процедурата по замяната, но това не го прави нищожен. Самият индивидуален административен акт е издаден в рамките на действащите законови възможности. Няма данни същият да е обжалван и следователно е влязъл в сила, макар и след сключване на договора. В чл.90, ал.1 от АПК е предвидено, че административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване, а при подадена жалба или протест - до решаването на спора от съответния орган, но съгласно ал.2, т.1 на същата разпоредба това правило не се прилага, когато всички заинтересовани страни писмено поискат предварително изпълнение на акта. Съдът намира, че в случая самото подписване на договора може да се приеме за писмено съгласие за

предварителното му изпълнение. Още повече, че преждевременното сключване на договора поради особените обстоятелства е съставлявало единствената възможност за изпълнение на индивидуалния административен акт. Дори и да се приеме, че е налице някакво процесуално нарушение в административната процедура, същото при изрична воля на страните да бъде изпълнен акта, който впоследствие е влязъл и в сила, не може да се счита за толкова съществено, щото да доведе до нищожност на сключения въз основа на заповедта договор за замяна. **Отделно от горното съдът приема, че с издаването на Заповедта и сключването на Договора за замяна е прекратена висящността на преписката, следователно се явява неприложим и § 12 от ЗГ.** Ето защо, при действието на ЗГ (отм.) замяната на поземлени имоти от ДГФ е последица от осъществяването на фактически състав, включващ административен акт и договор. Заповедта по [чл. 15б, ал.1 от ЗГ](#) (в редакция от Дв, бр.16 от 2003 г.) е издадена при липса на особено съществено нарушение на материалния закон. Постановена е на правно основание, уредено в закона. В рамките на компетентността си по [чл.17, ал.2 от ГПК](#) съдът намира, че по критериите за нищожност на административните актове тя е валиден правен акт, породил целените правни последици.

Излага се още, че липсват писмени предварителни съглашения между страните по Договора за замяна, и на това основание той също се явява нищожен. Съдът не споделя и този довод, т.к. търсената информация за тези съглашения не е свързана с обществения живот, а се отнася до търговско-правни отношения на конкретни правни субекти и има частен характер, поради което достъп до нея не се дължи. Сама по себе си подобна информация би могла да попадне и в изключението на [чл. 2, ал. 3 от ЗДОИ](#), доколкото с оглед публичността на търговския регистър, предоставянето на сведения за собствеността, цените и начинът на заплащане на разликите в стойността на имотите, дава възможност да се идентифицират по икономически признак собствениците на дялове в част от търговските дружества - участници в замените. Това е така и защото сам по себе си договорът представлява официален диспозитивен документ, удостоверяващ сключената между страните сделка. В качеството си на документ е носител на информация за условията на извършените замени. По силата на [чл. 112, б. "а" от ЗС](#) и [чл. 15б, ал. 8 от Закона за горите](#) и [чл. 42 от Правилника за вписванията](#) (ПВ), договорите, чрез които държавата придобива имоти и се разпорежда с имоти - частна държавна собственост, се сключват в писмена форма и се вписват по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имота. Книгите за вписвания са публични и всеки може да поиска устна или писмена справка ([чл. 42 от ПВ](#)). Което означава, че достъпът до съдържащите се в книгите данни относно извършените замени е неограничен.

Страни по замяната, съгласно [чл. 15б, ал. 5 от Закона за горите](#) са само лицето, декларирало писмено съгласие за условията на ал. 3 и органът, издал заповедта за замяна. Органът по замяната - в случая Председателя на ДАГ по [Закона за горите](#), действа в качеството си на собственик на имота по една

гражданскоправна сделка, при изчерпателно определения ред за извършване на замяната в ал. 2 на [чл. 156](#), а не в качеството си на орган на изпълнителната власт - с властнически правомощия. Т. е. - страните по това правоотношение са равнопоставени, като информацията засяга възникналите по силата на сключените сделки права и задължения, включително определените цени и условия за изпълнение и произтичащите от тях последици.

Като отговор на възражението за накърняване на „добрите нрави“ – друга основание за нищожност, ВОС прави извод, че тогава, когато сделката и съпътстващите я други обстоятелства, преценени комплексно, са довели до неоправдано разместване на имуществени права, при което едно лице очевидно търпи значителна загуба, която то не е желало и очаквало, има основание да се счита, че сделката е проява на недобросъвестност и накърнява добрите нрави. Следователно накърняване на добрите нрави по смисъла на [чл. 26, ал. 1, предл. 3-то ЗЗД](#) винаги се проявява в нарушаване на правен принцип, който може законодателно дори да не е изрично закрепен, но спазването му да е проведено чрез създаване на други разпоредби, представляващи част от действащото право. Такива са принципите на справедливостта, на добросъвестността в гражданските и търговските правоотношения и на предотвратяването на несправедливото облагодетелстване – аргументи от [чл. 63 ЗЗД](#), [чл. 302](#), [307](#) и [289 ТЗ](#). При съобразяването им може да се направи извод за наличието или липсата на този порок. За сведение обаче е редно да се отбележи, че стойността на заменените от страна на Х. имоти възлизат на 2 043 119 лева, докато тези от страна на Държавата са на стойност 1 901 432 лева, т.е. фиска не е бил ощетен, а е недопустимо въззивника да упражнява чужди права.

Неоснователно е и възражението, че имота съставлява урбанизирана територия, т.к. начина на трайно ползване на даден имот е идентификационен белег за всеки имот по един план. Тази характеристика се отразява и в класификатора и в кадастралния регистър и от нея произтичат права. При имоти, които са държавна собственост от начина на трайно ползване се определя вида собственост - публична или частна. Определянето на един имот като публична държавна собственост е юридическа категория, произтичаща в разглеждания случай от закона, а не фактическо положение. Според разпоредбата на [чл. 6 ЗДС](#) имотите, които са престанали да имат качеството публична държавна собственост, могат да бъдат обявени за частна държавна собственост, но с решение на МС на РБ. Следователно дори и при фактическо невярно отразяване на начинът на трайно ползване на този имот, отразяването в плана трябва да се извърши по определена процедура и задължително с участие на собственика. Отделно от горното процесния имот е придобил статут на урбанизирана територия едва през 2012 година. Наред с изложеното до тук, съдът съобразява и факта, че в ЗУЧР едва с изменението в ДВ бл.27 от 2013 година дава определение на понятието „морски плаж“ и други – част от публичната държавна собственост, въпреки липсата на довод в тази насока.

В тази връзка и на база на проведената Съдебно оценителна експертиза, съдът приема, че основателен се явява и втория иск – този с правно основание чл.59 от ЗЗД.

При тези данни ВОС намира, че не са налице основания за отмяна на атакувания съдебен акт.

Предвид горното, съдът,

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 261248 от 16.11.2020 година, постановено по гр.дело № 2205/2018 година, по описа на ВРС, **в частта**, с която е било прието за установено в отношенията между "СИЙ САЙД" ЕООД, ЕИК 200785528 със седалище и адрес на управление: \*\*\*, представлява от управителя П.П.К. със съдебен адрес: \*\*\*, чрез адв. И.К. от една страна и С. С. В., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес:\*\*\*, чрез адв. Р.Ш. от друга страна, че ищецът "СИЙ САЙД" ЕООД, ЕИК 200785528 е собственик на следния недвижим имот, РЕАЛНА ЧАСТ с площ от 80.31 (осемдесет цяло и тридесет и една десети) кв.м. от имот с идентификатор № 10135.2566.159 по КК на гр.Варна, при граници: север- масивна сграда; запад-навес; изток и юг - останалата част от ПИ 10135.2566.159;целият с площ от 21,704 декара (двадесет и един декара, седемстотин и четири квадратни метра), номер по предходен план 26013, ЕКАТТЕ 10135, находящ се в гр.Варна, местност Траката, така както е описана на геодезическата скица, приложена към исковата молба - повдигната в син щрих, с който е посочена реалната част от имота, обозначена върху скицата с номера 36, 36.1 и 37, въз основа на 1релевираното придобивно основание от ищцовата страна- правна сделка - покупко-продажба, обективизирана в НА № 183, том II, дело № 229/2009 г. на нотариус П. М., № 478 на НК, вписан с вх. рег. № 15340/05.08.2009 г. на СП-Варна; както и,

**в частта**, с която е бил осъден С. С. В., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес:\*\*\*, чрез адв. Р.Ш. да заплати на „СИЙ САЙД“ ЕООД, ЕИК 200785528 със седалище и адрес на управление: \*\*\*, представлява от управителя П.П.К. със съдебен адрес: \*\*\*, чрез адв. И.К., сумата 3000 лева /три хиляди/, представляваща обезщетение за лишаване от ползването на собствения им недвижим имот за времето от 14.02.2013год. до 14.02.2018год., на основание чл.59 от ЗЗД, както и в частта, с която Сотиров е бил осъден да заплати разноски в размер на 660 /шестотин и шестдесет/ лева.

**В останалата му част решението е влязло в сила.**

Решението подлежи на обжалване пред състав на Върховен Касационен Съд на Р България, в едномесечен срок от съобщаването на страните, при условията на чл.280 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_