

# РЕШЕНИЕ

№ 1375

гр. Варна , 04.08.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IV СЪСТАВ** в публично заседание на двадесет и осми юни, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Константин Д. Иванов  
Членове: Мая Недкова  
Ивелина Д. Чавдарова

при участието на секретаря Галина Сл. Стефанова  
като разгледа докладваното от Константин Д. Иванов Въззивно гражданско дело № 20213100500019 по описа за 2021 година

Производството е по реда на Глава Двадесета от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на З. Д. Р. от гр. Варна, подадена чрез процесуален представител адв. В. С. от АК-Варна, срещу Решение № 261256/16.11.2020 год., постановено по гр. дело № 2207/2018 год. по описа на РС-Варна, с което са уважени предявените от „Сий Сайд“ ЕООД, ЕИК 200785528, със седалище гр. Стара Загора срещу въззивника – ответник З. Д. Р. от гр. Варна обективно кумулативно съединени искове по чл. 108 ЗС и по чл. 59 ЗЗД, като:

1) е прието за установено в отношенията между страните, че ищецът „Сий Сайд“ ЕООД, ЕИК 200785528, със седалище гр. Стара Загора е собственик на следния недвижим имот – реална част с площ от 252 кв. м., намираща се изцяло в границите на поземлен имот с идентификатор № 10135.2566.159 по КKKP на гр. Варна, целият с площ от 21704 кв.м. (по скица – 21702 кв.м.), при граници и съседи на имота: имоти с идентификатори 10135.2566.161; 10135.2566.208; 10135.2566.6517; 10135.2576.1; 10135.2566.6516; 10135.2566.158; 10135.2566.64; 10135.2566.48 и 10135.2566.63, очертана в зелен цвят и заключена между точки А, Б, В, Г, Д и Е на комбинирана скица към заключението на съдебно-техническата експертиза, изготвена от инж. Р.П. на л. 112 от гр. дело № 2207/2018 год. на РС-Варна, приподписана от съда и съставляваща неразделна част от решението, въз основа на договор за покупко-продажба от 04.08.2009 год., обективиран в нот. акт № 183, т. II, дело № 229/2009 год. на нотариус П. М., с рег. № 478 и ответникът З. Д. Р. от гр. Варна е осъден да предаде на ищеца „Сий Сайд“ ЕООД, ЕИК 200785528, със седалище гр. Стара Загора владението върху гореописаната реална част от ПИ с идентификатор № 10135.2566.159 по КKKP на гр. Варна;

2) ответникът З. Д. Р. от гр. Варна е осъден да заплати на ищеца „Сий Сайд“ ЕООД, ЕИК 200785528, със седалище гр. Стара Загора сумата от 3000 лева, представляваща обезщетение за лишаването на ищеца от ползването на гореописаната реална част от ПИ с идентификатор 10135.2566.159 по КKKP на гр. Варна, за периода от 14.02.2013г. до

13.02.2018г.

В жалбата са наведени оплаквания, че решението е неправилно, постановено е при съществени нарушения на материалния и процесуалния закони. Твърди се, че изводите на първоинстанционния съд почиват на предположения, а не на безспорно установени по делото факти, поради което и решението е и необосновано. Съдът не е обсъдил всички наведени от ответника (въззивник) възражения за нищожност на актовете за държавна собственост, а също и на договора за замяна от 26.01.2009 год., с който праводателите на ищцовото дружество са придобили имота и по конкретно- не е обсъдил възраженията, че скиците на имота, в който попада и процесната реална част, издадени от ДГС-Варна, послужили както за съставянето на АДС, а така също и за сключване на договора за замяна, са незаконни, тъй като са издадени от некомпетентен орган. Според ЗКИР с одобряването на КKKP на гр. Варна дейностите на Общинската служба по земеделие и гори по поддържане на картата на възстановената собственост и по издаване на скици от нея за съответното землище се прекратяват. Навежда още, че от доказателствата по делото е установено, че към датата на сключване на договора за замяна от 26.01.2009 год. имотът е част от урбанизирана, а не е горска територия, поради което и не е бил държавна собственост. При това положение договорът за замяна е нищожен поради противоречие със Закона за горите. При сключването на договора за замяна е нарушен и чл. 77, ал. 1, т. 4 от ЗКИР, който изисква описание на имота с идентификатор по КК. Не е обсъдено и възражението му против валидността на трите акта за държавна собственост, поради това, че съгласно чл. 13, ал. 15 от Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд (редакция от 21.10.2008 год.), горите и земите от държавния горски фонд се установяват служебно от общинската служба по земеделие и след съгласуване с директора на съответната регионална дирекция по горите се издава решение. Решението, придружено със скица, удостоверява правото на собственост и има силата на акт за държавна собственост върху имота. В конкретния случай за издаването за оспорените три АДС има подадено заявление от директора на ДГС-Варна на 02.12.2008 год., което е във връзка с провеждане на процедура по чл. 14 от Закона за горите за нуждите на Я. И. Х.. От това следва, че и трите АДС са издадени на 09.12.2008 год. защото не е възможно единият АДС да е издаден на 09.10.2008 г., при условие, че е издаден по повод заявление от 02.12.2008 год. И трите АДС са вписани в СВ-Варна на 18.12.2008 год. Как инж. Г. е знаела за г-н Х. още на 02.12.2008 год., при условие, че неговото заявление е рег. № 94-ЯЯ-17 от 16.12.2008 год. е въпрос, на който първоинстанционното решение не дава отговор, въпреки наведените от ответника възражения за нищожността на договора за замяна.

Изводът на първоинстанционния съд, че процесният имот е бил гора, а съответно и държавна собственост, е неправилен и противоречи на нормата на чл. 2, ал. 3 от ЗГ, според който не се включват в горския фонд земите, които са урбанизирани, отделните урегулирани имоти по Закона за устройство на територията, както и земеделските земи. Според установената фактическа обстановка, преди издаването и вписването на трите акта за държавна собственост и на договора за замяна са действали множество планове, а последният е кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. и според кадастралната карта имотът, в който попада процесната реална част е с идентификатор 10135.2566.148, целият с площ от 145 784 кв. м., с трайно предназначение „урбанизирана територия“; начин на трайно ползване: за друг вид застрояване", без данни за собственик. Т. е. относимо и към двете дати на вписване – 18.12.2008 год. на АДС и на 29.01.2009 год. на договора за замяна, имотът, на който ищецът претендира, че е собственик, не е гора, а като гора възниква едва с изменението на КК от 27.02.2009 г. Въззивникът счита, че от събраните доказателства се налага извода, че процесният имот е представлявал урбанизирана територия и съгласно чл. 2, ал. 3 от Закона за горите не е можел да бъде включен в горски фонд, от което пък следва извода, че и трите АДС, както и договора за замяна са нищожни и на това основание. Не е отчетено също, че към 09.12.2008 год. е липсвала валидна заповед за оправамоощаване на зам. Областния управител, издадена от назначения областен управител, да утвърждава актове за държавна собственост, при което и процесните три АДС са нищожни и на това основание. След като АДС са нищожни, то е нищожен и договорът за замяна, от което пък следва, че ищецът е придобил имота от неособственик. Навежда още, че дори и процесният имот да е представлява земя от горския фонд, договорът за замяна е нищожен, тъй като със сключването му се нарушава закона, вкл. и приетата забрана за замени на земи от държавния горски фонд с други горски имоти. Неправилно е счтено за неоснователно и възражението на ответника, че е придобил процесната реална част по давност. Неправилно и в нарушение на

процесуалните правила са кредитирани показанията на свидетелите, ангажирани от ищеца, а са игнорирани показанията на ангажираните от ответника свидетели. Не е отчетено, че свидетелите, посочени от ищеца, изнасят факти за целия имот, а не конкретно за процесната реална част, владяна от ответника, както и че показанията им са относно факти от 2013 год. и след това, а наведените от ответника твърдения за придобиване на имота по давност са за осъществявано владение от 1998-2000 год., когато същият е оградил процесната реална част и оттогава упражнява фактическа власт върху нея, вкл. и върху бунгалото, с намерение за своене. Не е отчетено също, че между ищцовото дружество и двамата свидетели съществуват особени отношения – с разрешението на ищцовото дружество те са си построили бунгала върху „неговата земя“, плащат му наем. В различен смисъл са показанията на ангажираните от ответника свидетели, но съдът не е изложил никакви мотиви защо приема показанията им за недостоверни.

По отношение на иска по чл. 59 ЗЗД, излага, че доколкото решението в частта му, с която е уважен ревандикационния иск е неправилно, предвид обусловеността на иска по чл. 59 ЗЗД от иска за собственост, то решението и в тази част е неправилно.

Отправеното с жалбата искане е за отмяна на решението и за постановяване на друго, с което исковите да бъдат отхвърлени, ведно с присъждане на сторените в двете инстанции съдебни разноски.

В писмен отговор, подаден в срока по чл. 263, ал. 1 ГПК, насрещната страна (ищец по исковите) „Сий Сайд“ ЕООД, ЕИК 200785528, със седалище гр. Стара Загора, чрез процесуален представител, оспорва жалбата, счита решението за правилно и настоява да бъде потвърдено, ведно с присъждане на сторените разноски.

В съдебно заседание въззивникът, чрез процесуален представител, поддържа жалбата си, а въззиваемият, чрез процесуален представител, оспорва жалбата, поддържа подадения писмен отговор.

Съдът съобрази следното:

Производството пред РС-Варна е образувано по предявени от „Сий сайд“ ЕООД, ЕИК 200785528, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ж. к. „\*\*\*\*“, ул. \*\*\* № \*, адм. сграда „Терамис“ 1 срещу З. Д. Р. от гр. Варна, бул. \*\*\*\* № \*, ет. \*, ап. \* в условията на обективно кумулативно съединяване искове за осъждането на ответника да предаде на ищеца, на основание чл. 108 ЗС, владението върху следния имот: реална част с площ от 252 кв. м. от ПИ имот с идентификатор 10135.2566.159 по КККР на гр. Варна, целия с площ от 21704 кв. м. (по скица – 21702 кв.м.), при граници и съседи на целия имот: ПИ с идентификатори 10135.2566.161; 10135.2566.208; 10135.2566.6517; 10135.2576.1; 10135.2566.6516; 10135.2566.64; 10135.2566.48 и 10135.2566.63, която реална част е оградена в зелен цвят на комбинирана скица към заключението на съдебно-техническата експертиза на л. 112 от делото на РС-Варна в точките А, Б, В, Г, Д, Е, попадаща изцяло в границите на ПИ с идентификатор 10135.2566.159, както и за осъждането на ответника да заплати на ищеца, на основание чл. 59 ЗЗД, сумата от 3 000 лева, представляваща обезщетение за ползването от ответника без основание на собствения на ищеца имот – реална част с площ от 252 кв. м. от ПИ имот с идентификатор 10135.2566.159 по КККР на гр. Варна, подробно описана по – горе, за периода от 14.02.2013г. до 13.02.2018г.

В исковата си молба ищецът е навел следните твърдения:

Собственик е въз основа на договор за покупко-продажба, сключен с нот. акт № 183/05.08.2009 г., том II, рег. № 2859, дело № 229/2009г. на нотариус П. М., с рег. № 478, с вх. рег. № 15340/05.08.2009 год., акт № 131, том XLIII, дело № 9324/2009 год. по описа на СлВп-Варна на недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 10135.2566.159 по КККР на гр. Варна, целият с площ от 21, 704 декара, стар идентификатор № 10135.2566.157, номер по предходен план 26013, ЕКАТТЕ 10135, находящ се в гр. Варна, местност „\*\*\*\*“. Твърди, че реална част от този имот с площ от 252 кв. м., оградена в зелен цвят по т. А, Б, В, Г, Д, Е на скицата на л. 112 от делото на РС-Варна, се владее от ответника без основание и въпреки противопоставянето на ищцовото дружество. Върху процесната реална част без съответните строителни книжа била изградена и незаконна постройка – тип дървено бунгало, което се ползвало от ответника.

В съответствие с наведените твърдения са и отправените искания: за осъждане на ответника да му предаде владението върху описаната по – горе реална част от 252 кв. м. от ПИ с идентификатор 10135.2566.159 по КККР на гр. Варна, както и да бъде осъден ответникът да му заплати сумата от 3000 лева – обезщетение за ползването без основание на описания по горе имот с площ от 252 кв. м. за времето от 14.02.2013г. до 13.02.2018г.

В писмен отговор, подаден в срока по чл. 131 ГПК, ответникът З. Д. Р. от гр. Варна, чрез процесуален представител, оспорва исковете. Оспорва собствеността на ищцовото дружество върху ПИ с идентификатор 10135.2566.159 по КККР на гр. Варна, съответно и върху спорната реална част. Твърди, че ищецът е купил от несобственик. При сключването на договора за продажба от 05.08.2009 год. праводателите на ищцовото дружество – Я. и В. Х. – са се легитимирали като собственици с два договора за замяна от 29.01.2009 г. на държавни земи в горска територия, с които обаче не е било прехвърлено правото на собственост върху имот, идентичен с описания в т. 1.3 от нотариалния акт за покупко-продажба. Твърди още, че към датата на сключване на договорите за замяна, имотът е бил урбанизирана, а не горска територия и не е бил държавна собственост, поради което и договорът за замяна, с който праводателите на ищеца са се легитимирали като собственици при сключване на договора за продажба на дата 05.08.2009 год., е нищожен поради противоречие със Закона за горите. С оглед нищожността на договора за замяна, договорът за продажба от 05.08.2009 год. не е произвел вещен ефект и не е прехвърлил собствеността върху описаните в договора имоти, един от които е процесния. Навежда, че при сключването на договора за замяна е допуснато и нарушение на чл. 77, ал. 1, т. 4 ЗКИР, изискващо описание на имота с идентификатор по КК. Твърди също, че е собственик на процесната реална част от 252 кв. м., ведно с постройката върху нея, по давност въз основа на осъществявано владение с начало на владението от 1998 год. до предявяване на иска за собственост против него. Ответникът владее процесната реална част в трайно установени и материализирани с телена ограда граници.

Поради изложеното ответникът счита иска за собственост за неоснователен и настоява за отхвърлянето му. Предвид неоснователността на обуславящия иск по чл. 108 ЗС, искът по чл. 59 ЗЗД също е неоснователен.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуален представител, поддържа исковете си и настоява да бъдат уважени. Претендира присъждане на разноски.

В съдебно заседание ответникът, чрез процесуален представител, оспорва исковете, поддържа подадения писмен отговор, претендира присъждане на разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид становищата и доводите на страните, прие за установено следното от фактическа страна:

С договор за покупко-продажба, скл. с нотариален акт № 183/05.08.2009 г., том II, рег. № 2859, дело № 229/2009г. на нотариус П. М., с рег. № 478, с вх. рег. № 15340/05.08.2009 год., акт № 131, том XLIII, дело № 9324/2009 год. по описа на СлВп-Варна Я. И. Х. и В. А. Х. са продали на „Сий Сайд“ ЕООД три недвижими имота, единият от които (по т. 1.3 от нот. акт) е имот с идентификатор № 10135.2566.159 по КККР на гр. Варна (със стар инедтификатор 26013), целият с площ от 21, 704 декара, при граници и съседи на имота: имоти с идентификатори 10135.2566.161; 10135.2566.160; 10135.2576.1; 10135.2566.158; 10135.2566.64; 10135.2566.48 и 10135.2566.63.

Приети за безспорни и ненуждаещи се от доказване между страните са следните обстоятелства: че ответникът не е заплащал сметки за разходвана ел. енергия и вода към „Енерго Про“ и „ВиК“ и че партидите не са са негово име, а е заплащал въпросните суми на рибарска кооперация „\*\*\*\*“; че за изграденото в имота бунгало, което се владее от ответника не е издавано разрешение за строеж, нито разрешение за поставяне; че ответникът не е заплащал местни данъци и такси за имота към Община Варна; че е заплащал членски

внос към рибарска кооперация „\*\*\*\*“; че не е налице за ответника разрешение за поставяне на ограда около имота; че квадратурата на процесната реална част, която се владее от ответника, е 252 кв. м.

С АЧДС № 7259, съставен на 09.10.2008г. на осн. чл. 7, ал. 1 и ал. 4 от ЗГ, вписан в книгите по вписванията на 18.12.2008г. е актуван като държавен имот – терен, подотдел 155 „л1“ – държавен горски фонд с площ от 1000 кв. м., находящ се в гр. Варна, местност „\*\*\*\*“, ДГФ подотдел 155 „л1“.

С АЧДС № 7260, съставен на 09.12.2008г. на осн. чл. 7, ал. 1 и ал. 4 от ЗГ, вписан в книгите по вписванията на 18.12.2008г. е актуван като държавен имот – терен подотдел 155 „м1“ – държавен горски фонд с площ от 14 000 кв. м., находящ се в гр. Варна, местност „\*\*\*\*“, ДГФ подотдел 155 „м1“.

С АЧДС № 7267, съставен на 09.12.2008г. на осн. чл. 7, ал. 1 и ал. 4 от ЗГ, вписан в книгите по вписванията на 18.12.2008г. е актуван като държавен имот – терен подотдел 155 „20“ – държавен горски фонд с площ от 38000 кв. м., находящ се в гр. Варна, местност „\*\*\*\*“, ДГФ подотдел 155 „20“. И трите описани акта за частна държавна собственост са утвърдени от заместник областен управител Б. Д., който е подал и молбите за вписването им в СлВп-Варна. Към всички актове са представени скици за всеки от подотделите, издадени от Държавно горско стопанство – л. 148 – 178 от делото на РС-Варна.

Със Заповед № РД-09-7706-225 от 24.08.2007г. на П. К., Областен управител на област с адм. център Варна, са предоставени на А. Ф. – заместник областен управител правомощия да подписва молбите до Служба вписвания за вписване на утвърдени актове за държавна собственост, както и да утвърждава съставените актове за държавна собственост, а при отсъствието му – от Б. Д. – заместник областен управител.

Със заповед № РД-09-7706-67 от 19.03.2009г. на Х. К., Областен управител на Варна е отменена заповед № РД-09-7706-225 от 24.08.2007г. като на Б. Д. – заместник областен управител са предоставени правомощия да утвърждава актовете за държавна собственост, както и да подписва молбите до Служба вписвания за вписване на утвърдени актове за държавна собственост, а при негово отсъствие – на А. Т. – заместник областен управител.

Съгласно писмо от Областния управител на област Варна във връзка с изискана от съда информация, правомощията на П. К. като Областен управител са прекратени с решение № 282/08.05.2008г. на МС, а тези на А. Ф. като заместник областен управител са прекратени със Заповед № КВ-60/07.05.2008г. на министър-председателя на РБ, считано от 08.05.2008г.

Със заповед № КД-14-03-24/27.02.2009г. на началник на СГКК-Варна е одобрено изменение на КК и КР на гр. Варна, състоящо се в нанасяне на пет нови обекта в КККР, един от които е поземлен имот с идентификатор 10135.2566.159 с площ от 21 704 кв. м., начин на трайно ползване: Залесена територия“, собственост на В. А. Х. и Я. И. Х.. Вписано е, че се заличава от КККР поземлен имот с идентификатор 10135.2566.157 с площ от 143918 кв.м. (равна на площта на петте нови обекта), начин на трайно ползване: залесена територия.

Съгласно удостоверение от 28.11.2008г., издадено от ОЗС-Варна, за поземлен имот № 026013, представляващ държавен горски фонд с площ от 21, 704 дка част от отдел 155, подотдели „л1“, „м1“, „20“ по КВС на землище гр. Варна до момента на издаване на удостоверението няма постъпили реституционни претенции от бивши собственици по ЗСПЗЗ.

Със заявление с рег. № 94-ЯЯ-17 от 16.12.2008г. по рег. на ДАГ, подадено от Я. И. Х. до Председателя на ДАГ-София относно замяна на гори и земи от държавен горски фонд по реда на чл.15б от Закона за горите, заявителят Я. Х. е поискал да му бъде разрешена замяната на горски имот в землището на гр. Варна с кадастрален № 026013 с площ от 21,

704 дка в отдел 155, подотдели „20“, „л1“ и „м1“ с описани в заявлението горски имоти.

Със Заповед № 72/19.01.2009г. на С. Ю. – Председател на Държавната агенция по горите, на основание чл.15б от Закона за горите, заявление на Я. И. Х. с рег. № 94-ЯЯ-17/16.12.2008г. и решение по Протокол № 1 на комисия, назначена със заповед на председателя на ДАГ, е наредено да се извърши замяна на 369, 24 дка гори и земи от горския фонд, собственост на Я. И. Х. и В. А. Х., описани подробно в заповедта, с два имота от ДГФ с площ от 66, 604 дка, като единият от двата имота е имот с пл. № 026013 по КВС, землището на гр. Варна, в отдел 155, подотдели „20“, „л1“ и „м1“ с площ от 21, 704 дка, в местността „\*\*\*“, Варна.

С договор за замяна на недвижим имот № 62/26.01.2009г., вписан в Службите по вписванията по местонахождението на заменените имоти (Варна, Тетевен, Троян и Трявна) в периода от 26.01.2009г. до 27.01.2009г., на основание Заповед № 72/19.01.2009г. и чл. 15б, ал. 7 от Закона за горите, сключен между Държавна агенция по горите от една страна и Я. И. Х. и В. А. Х. от друга страна, Председателят на ДАГ е прехвърлил на Я. И. Х. и В. А. Х. правото на собственост върху имоти с площ от 66, 603 дка гори и земи от държавния горски фонд, а именно имот с № 026007 с площ от 44, 899 дка и имот с № 026013 с площ от 21, 704 дка, в местността „\*\*\*“ в замяна на собствени на Я. И. Х. и В. А. Х. гори и земи от горския фонд с площ от 369, 324 дка.

От заключението на съдебно-техническата експертиза от 04.09.2018 год., изслушано в първата инстанция, неоспорено от страните, кредитирано от съда като обективно и безпристрастно и от изявленията на вещото лице в съдебно заседание, се установява следното: На място процесната реална част от ПИ с идентификатор 10135.2566.159 по КК на гр. Варна, е с площ от 252 кв. м., оградена е с ограда от бетонни колове и мрежа – на комбинираната скица към заключението (л. 112 от делото на РС-Варна) реалната част от 252 кв. м. е оградена в зелен цвят по т. А, Б, В, Г, Д, Е. В оградената част се намира бунгало с площ от 44, 5 кв. м. Описаната реална част от 252 кв. м. попада изцяло в ПИ с идентификатор № 10135.2566.159 по КК. Установява се още, че средномесечният пазарен наем за процесната реална част за периода от 14.02.2013г. до 13.02.2018г. е в размер на 6637 лева.

От заключението на допълнителната съдебно-техническа експертиза от 20.12.2018 год., изслушано в първата инстанция, неоспорено от страните, кредитирано от съда като обективно и безпристрастно, се установява следното: Процесният имот съгласно действащата КК на гр. Варна има следните характеристики: поземлен имот 10135.2566.159, общ. Варна, общ. Варна, гр. Варна, район Приморски, м. \*\*\*\*, вид собственост: частна, вид територия: Урбанизирана; начин на трайно ползване - Друг вид горски имот, площ 21 702 кв. м., стар номер 26013. Съгласно общия устройствен план на Община Варна – окончателен проект, одобрен със Заповед № РД-02-14-2200/03.09.2012г. на Министъра на МРРБ, процесният имот попада в зона с отреждане „ТЗСП“ – Терени за специализирани паркове в урбанизирани територии. Според заключението, имотът попада в горски фонд, където минималният размер за самостоятелен имот е 1000 кв. м. Процесната реална част с площ от 252 кв. м. отговаря на техническите изисквания по размери и площ на разпоредбите на чл. 19, ал. 1 и ал. 4, вр. чл. 200, ал. 1 от ЗУТ, но тъй като същата попада в горски фонд в урбанизирана територия, не може да се обособи като отделен имот.

От заключението на втората допълнителна съдебно-техническа експертиза от 05.04.2019 год., неоспорено от страните, кредитирано от съда като обективно и безпристрастно и от изявленията на вещото лице в съдебно заседание, се установява следното: Плановете, устройващи територията, в която попада процесния имот, преди 2008г. са следните: 1) Кадастрален и регулационен план на курортно предградие „\*\*\*\*“, одобрени със Заповеди от 1937г. и Царски указ, съгласно които имотът с идентификатор 10135.2566.159 по КК обхваща урегулирани и неурегулирани имоти, както и отразено в

плана дере; 2) Кадастрален план на „Старите позя“, изготвен през 1956г., без заповед за одобряване – имотът представлява ерозирал скат на морски бряг и дере с нанесен пристан за лодки; 3) Кадастрален план на „Приморски парк“, изготвен през 1992г., без заповед за одобрение – имотът попада извън границите на с. о. „\*\*\*\*“, в територия, заснета като „залесена“, с условни знаци за залесено „габър-дъб“ и дере; 4) Териториално устройствен план на Община Варна – зоната, в която попада процесния имот е с отреждане „зелени площи за широко обществено ползване и спорт“; 5) Подобен устройствен план (ПУП) на Приморска зона-Варна – предварителен проект; изработен е частичен ПУП-План извадка за „Крайбрежна зона – съставна зона 5 и съставна зона 6“, гр. Варна и Специфични правила и норми към тях, които са одобрени с Решение № 2338-6 от Протокол № 41/17.12.2002г. на Общински съвет-Варна – процесният имот попада в обхвата на разработката. Съгласно Кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. територията, в която попада процесният имот 10135.2566.159, е определена като „урбанизирана“. Имотът преди попълването му със Заповед № КД-14-03-24/27.02.2009г. в действащата кадастрална карта, е представлявал част от (бивш) имот с идентификатор 10135.2566.148, целият с площ от 145784 кв. м., с трайно предназначение „урбанизирана територия“, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване“. В КВС, актуална към дата 24.03.2009г. процесният имот е част от имот № 0.52 с площ от 87, 583 дка, с трайно предназначение: „горска територия“, начин на трайно ползване: „друг вид дървопроизводителна гора“.

В показанията си свидетелите Р. С. Д. и В. И. М., ангажирани от ищеца заявяват, че имат бунгала в Рибарско селище „\*\*\*\*“; знаят кое е бунгалото, което се ползва от ответника, а именно бунгало № 4 на скицата към исковата молба на л. 17 от делото на РС-Варна. Според свидетеля Р. Д. към 2013 год., когато същият е станал член на рибарската кооперация, около бунгалото на ответника е нямало ограда. Свид. В. М. не изнася данни и не споделя впечатления дали около бунгалото на ответника е имало ограда. И двамата свидетели заявяват, че през зимата в рибарското село не живее никой.

В показанията си свидетелите С. П. П. и А. И. И., ангажирани от ответника, заявяват, че имат бунгала в рибарското селище, ответникът З.Р. построил бунгалото си, обозначено с № 4 на скицата на л. 17 от делото на РС-Варна през 2000г., като тогава направил и ограда. През зимата там било обитаемо, като съпругата на Р. живеела целогодишно в бунгалото. Св. И. сочи, че от 2000 г. почти всяка сутрин спортувал и минавал покрай бунгалото на Р., което било оградено. Свидетелите не са чували някой да е искал да изгони ответника от имота.

Съдът кредитира показанията на свидетелите С. П. и А. И., тъй като показанията им непротиворечиви, свидетелите имат преки впечатления от процесния имот още от 2000 година; и двамата свидетели изнасят, че през 2000 год. когато ответникът е поставил бунгалото е заградил и земята около него. Въз основа на показанията им съдът приема за установено, че към 2000 год. в процесната реална част ответникът е имал поставено бунгало и ограда около него.

Съдът не кредитира показанията на свидетеля Р. Д., в частта им, в която същият посочва, че към 2013 год. около бунгалото на ответника е нямало ограда, предвид възможната тяхна заинтересованост (свидетелят е наемател на ищцовото дружество на земя в същия поземлен имот, в който попада и процесната реална част); поради противоречията в тях – от една страна свидетелят твърди, че през 2013 год., когато е поставял неговото бунгало, наетите от него работници са си подпирали инструментите на оградата около бунгалото на ответника, а на друго място заявява, че през същата 2013 год., когато поставял неговото бунгало, работниците си подпирали инструментите на стените на бунгалото на ответника; поради обстоятелството, че се опровергават от показанията на ангажираните от ответника свидетели, както и поради това, че показанията му не се подкрепят от нито едно друго доказателство по делото, вкл. не се подкрепят и от показанията на другия ангажиран от ищеца свидетел – В. М..

От заключението на допълнителната СТЕ от 20.04.2021 год., изслушано във въззивната инстанция се установява, че за първи път процесната реална част от 250 кв. м., попадаща в ПИ с идентификатор 10135.2566.159 по КК на гр. Варна е включена в актуализирания лесоустройствен проект на ДГС – Варна, изготвен през 2007 год. и утвърден на 19.11.2008 год. от Председателя на ДАГ. За актуализацията на ЛУП не е издавана нарочна заповед за одобряването ѝ.

Видно от преписката по актуализацията на ЛУП на ДГС-Варна, утвърдена на 19.11.2008 год. от Председателя на ДАГ, същата касае отдел № 155, но не засяга бивш имот с № 026013 по КВС, респ. не засяга терена, вкл. имота в отдел 155, подотдели „1л“; „1м“ и „20“, понастоящем съставляващ ПИ с идентификатор 10135. 2566.159 по КК на гр. Варна.

С оглед така установеното от фактическа страна се налагат следните правни изводи:

По ревандикационния иск:

За да бъде уважен предявеният ревандикационен иск е необходимо да се установи кумулативната наличност на три материалноправни предпоставки: 1) че ищецът е собственик на имота, чието ревандикиране претендира, на заявеното основание; 2) че имотът се намира във владение или държане на ответника и 3) че ответникът владее или държи имота без основание. В тежест на ищеца е да установи чрез пълно доказване първите две предпоставки, а в тежест на ответника – че упражнява фактическа власт върху имота на основание, което е противопоставимо на ищеца.

В случая ищецът се легитимира като собственик на процесния имот – реална част с площ от 252 кв. м., попадаща изцяло в ПИ с идентификатор 10135.2566.159 по КК на гр. Варна, въз основа на договор за покупко-продажба, скл. с нот. акт № 183/05.08.2009 г., том II, рег. № 2859, дело № 229/2009г. на нотариус П. М., с рег. № 478, с вх. рег. № 15340/05.08.2009 год., акт № 131, том XLIII, дело № 9324/2009 год. по описа на СлВп-Варна, а праводателите му – въз основа на договор за замяна № 62/26.01.2009г., сключен по реда и при условията на чл. 15б ЗГ (отм.) в редакцията му ДВ, бр. 6/23.01.2009 год.

Възраженията и доводите на ответника, че договорът за замяна, с който праводателите на ищцовото дружество, са придобили имота с идентификатор 10135.2566.159 по КК на гр. Варна, в който попада и процесната реална част от 252 кв. м., оградена в зелено на скицата на л. 112 от делото на РС-Варна в т. А, Б, В, Г, Д и Е, е нищожен като сключен в противоречие със ЗГ (отм.), тъй като е сключен преди влизането в сила на Заповедта № 72/19.01.2009г. по чл. 15б, ал. 5 ЗГ, в приложимата редакция ДВ, бр. 91 от 21.10.2008 г., на председателя на ДАГ, с която е наредено да се извърши замяната, както и поради това, че към сключването на договора за замяна имотът не е представлявал гора, а е бил част от урбанизирана територия и съответно като последица от нищожността на договора за замяна, то и договорът за продажба не е произвел присъщия му вещен ефект и не легитимира ищеца като собственик на имота, настоящият състав намира за неоснователни.

В чл.15б от ЗГ /отм./ в приложимата редакция ДВ, бр. 91/21.10.2008 год. е уредена процедурата по замяна на гори и земи от горския фонд - частна държавна собственост, с гори и земи - собственост на физически, юридически лица и общини. 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 председателя на Държавна агенция по 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 териториалните звена на ДАГ, 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, председателят на ДАГ 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, режийните разноски, дължимият данък, плащан от лицето, с което се извършва замяната. Лицето-страна по замяната декларира писмено съгласието си с горните условия. Председателят на ДАГ 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 председателят на Държавната агенция по горите сключва договор за замяна, който влиза в сила от датата на сключването му. В закона не е посочен срок, в който заповедта може да се обжалва. Самата заповед по чл.15б, ал. 5 от ЗГ, редакция Дв, бр. 91/21.10.2008 год., съставлява индивидуален административен акт, като при липса на изрично посочен срок за влизане в сила на заповедта, е приложим общият 14-дневен срок, предвиден в АПК. В настоящия случай заповедта на председателя на ДАГ е издадена на 19.01.2009г., а договорът е сключен на 26.01.2009г., т. е., преди влизане в сила на заповедта. Горното обаче няма за последица нищожността на договора за замяна.

В чл. 90, ал. 1 от АПК е предвидено, че административните актове (каквото е и заповедта на председателя на ДАГ за замяна от 19.01.2009 год.) не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване, а при подадена жалба или протест - до решаването на спора от съответния орган. Според чл. 90, ал. 1 АПК, 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, а според ал. 2, т. 1 от АПК правилото на ал. 1 не се прилага когато всички заинтересовани страни писмено поискат предварително изпълнение на акта. Съдът намира, че в случая самото подписване на договора за замяна следва да се приеме за писмено поискване по смисъла на чл. 90, ал. 2, т. 1 за предварителното изпълнение на индивидуалния административен акт – Заповедта № 72/19.01.2009 год. по чл. 15б, ал. 5 ЗГ на председателя на ДАГ. При това положение при изричната воля на страните да бъде изпълнен индивидуалния административен акт, за който няма данни да е обжалван и впоследствие е влязъл в сила, сключването на договора за замяна по чл. 15б, ал. 7 от ЗГ (отм.) преди влизане в сила на заповедта за замяна по чл. 15б, ал. 5 ЗГ (отм.) дори и да се приеме за нарушение, то не е съществено и няма за последица нищожност на сключения въз основа на заповедта договор за замяна.

Неоснователно е и възражението, че към момента на сключването на договора за замяна имотът е бил урбанизирана територия, а не е бил част от горския фонд.

В актовете за частна държавна собственост, обсъдени по – горе, актуваните с тях имоти представляват държавен горски фонд с посочване на конкретен отдел, отразен и на всяка от скиците, издадени от Държавно горско стопанство – Варна. На следващо място, с изменението на кадастралната карта със Заповед № КД-14-03-24/27.02.2009г. на началник на СГКК-Варна имот с идентификатор 10135.2566.159 по КККР е посочен с начин на трайно ползване: „залесена територия“, както и останалите 4 имота, всички заедно нанесени на мястото на заличения имот с идентификатор 10135.2566.157 по КККР също с начин на трайно ползване: „залесена територия“. Установено е също, че към 1992 год. имотът, в който попада и процесната реална част е извън границите на с. о. „\*\*\*\*“, в територия, заснета като „залесена“, с условни знаци за залесено „габър-дъб“ и дърво, т. е., е в територия, извън строителните граници на населено място; установено е също, че в КВС, процесният имот е част от имот № 0.52 с площ от 87, 583 дка, с трайно предназначение: „горска територия“. Заклучението на СТЕ от 20.12.2018 год. също е в смисъл, че процесният имот към момента на сключването на договора за замяна е част от горския фонд като едва с одобряването на Общия устройствен план на Община Варна (окончателен проект), със Заповед № РД-02-14-2200/03.09.2012г. на Министъра на МРРБ, процесният имот попада в зона с отреждане

„ТЗСП“ – Терени за специализирани паркове в урбанизирани територии.

По делото няма никакви доказателства, от които да се установи, че предназначението на имота е било променено (Глава Шеста от ЗГ – отм., а понастоящем Глава Трета, Раздел V-ти от действащия Закон за горите), поради което и обстоятелството, че при одобряването на КК през 2008 год. имотът бил отразен като урбанизирана територия е без значение. Следва да се посочи още, че именно одобряването на ПУП или ОУП за терени от горския фонд е едно от основанията (не единствено) за промяна на предназначението на земите от горския фонд.

Доводите, че АЧДС № 7259/09.10.2008г.; АЧДС № 7260/09.12.2008г. и АЧДС № 7267/09.12.2008г. били нищожни, съдът намира за неоснователни. Актовете за държавна собственост не са индивидуални административни актове, а са вътрешноведомствени актове, които се съставят във връзка с контрола и отчетността върху имотите - държавна собственост, поради което и същите могат да страдат от порока „нищожност“. На следващо място от анализа на доказателствата е видно, че процедурата по издаването на горните три акта за държавна собственост е започнала по искане на Директора на Държавна агенция по горите от 02.12.2008г. до Областна администрация Варна за издаване на акт/актове за частна държавна собственост на отдел 155 с посочени подотдели, представляващ държавен горски фонд, във връзка с провеждане на процедура по чл.14 от Закона за горите за нуждите на Я. И. Х.. Към всяка от преписките са представени документи, включително скици от Държавно горско стопанство Варна на съответните подотдели. Издадените актове за частна държавна собственост са утвърдени от Зам. областен управител Б. Д. и заявени от същия за вписване в Службата по вписванията. Според възраженията на въззивника - ответник по исковете, зам. обл. управител Б. Д. не е имал правомощия да утвърждава АДС и да ги заявява за вписване. Съгласно чл. 70, ал. 1 от ЗДС актовете за държавна собственост се подписват от съставителя и се утвърждават от областния управител. В чл. 30, ал.1 от Закона за администрацията е предвидено, че при отсъствие на областния управител той се замества от определен от него с писмена заповед заместник областен управител.

Установено е по делото, че със заповед № РД-09-7706-225 от 24.08.2007г., издадена от Областния управител П. К., зам. областен управител Б. Д. при отсъствието на зам. областен управител А. Ф. е бил оправомощен да утвърждава АДС. В периода октомври – декември 2008 год., когато са издадени трите АДС, П. К. и А. Ф. са с прекратени правомощия, но Заповедта с № РД-09-7706-225/24.08.2007г. не е била отменена. Същата е отменена със заповед № РД-09-7706-67 от 19.03.2009г. на новия областен управител Х. К., когато оправомощен да утвърждава АДС е отново зам. областен управител Б. Д.. Поради това и в периода октомври – декември 2008 год. зам. областен управител Б. Д. е бил надлежно оправомощен да утвърждава актове за държавна собственост на държавни имоти.

При това положение се налага извода, че обсъдените по – горе три акта за държавна собственост са съставени по установените форма и ред и са утвърдени и заявени за вписване от оправомощено лице.

Съобразно изложеното съдът приема, че договорът за замяна от 26.01.2009 год., с който праводателите на ищцовото дружество са придобили имота, не е нищожен, а е валиден и е произвел вещния си ефект, съответно и договорът за продажба, сключен с нот. акт № 183/05.08.2009 г., том II, рег. № 2859, дело № 229/2009г. на нотариус П. М., с рег. № 478, с вх. рег. № 15340/05.08.2009 год., акт № 131, том XLIII, дело № 9324/2009 год. по описа на СлВп-Варна е произвел последиците, които законът свързва с него и легитимира ищцовото дружество като собственик на процесната реална част от 252 кв. м. от имот ПИ с идентификатор 10135.2566.159 по КК на гр. Варна.

Възражението на ответника, че е придобил процесната реална част по давност въз основа на осъществявано владение с начало на владението от 1998 год. до предявяване на иска за собственост против него, съдът намира за неоснователно.

Установено е по делото, че към 2000 година процесната реална част от ПИ с идентификатор 10135.2566.159 по КК е била оградена и ответникът е имал поставено бунгало, т. е., от 2000 година ответникът е осъществявал фактическа власт върху процесната реална част, като фактическата власт е установена чрез завладяване – посредством изграждането на бунгало и ограждането на земята. В чл. 69, ал. 1 ЗС е установена оборима презумпция, според която владелецът държи вещта като своя, докато не се докаже, че я държи за друго, която презумпция в случая не е опровергана. Обстоятелството, че ответникът е член на рибарска кооперация и че заплаща консумираните ток и вода на тази „кооперация“, както и че е поставил бунгалото без разрешение, вкл. и без строителни книжа, е без значение и не опровергава горната презумпция.

Съгласно чл. 7, ал. 1 ЗГ, обн. ДВ, бр. 125/1997 год., отм. 2011 год., държавни са всички гори и земи от горския фонд, които не принадлежат на физически и юридически лица и на общините. Правото на собственост на държавата върху гори и земи от горския фонд се удостоверява с акт за държавна собственост.

Съгласно [чл. 86 от ЗС](#) /отм./ за периода 1951 г. - 1990 г. не може да се придобие по давност вещ - социалистическа собственост /държавна и кооперативна/, а за периода от 1990 г. до 1996 г. – вещ държавна или общинска собственост, а от 01.06.1996 г. - вещ публична държавна или публична общинска собственост. Имоти – частна държавна или общинска собственост след 01.06.1996 г. могат да се придобиват по давност, но с [§ 1 от ЗД](#) на ЗС, в действаща редакция на нормата, давността е спряна, считано от 01.06.2006 г. до 31.12.2022 год.

В случая до 31.05.1996 год. давност по отношение на процесния имот не е могла да тече. Изтеклата в периода 2000 год. до 31.05.2006 год. давност от 6 години и пет месеца е спряна, считано от 01.06.2006 год. до сключването на договора за замяна на 26.01.2009 год. със сключването на договора за замяна и промяната на собствеността върху имота спряната давност е започнала отново да тече от 27.01.2009 год. и е изтекла 27.08.2013 год.

Независимо от това обаче процесната реална част от ПИ с идентификатор 10135.2566.159 по КК на гр. Варна имота изобщо не би могла да бъде придобита по давност, тъй като и понастоящем е част от горския фонд (с оглед установеното по-горе, че няма никакви доказателства предназначението на имота да е било променяно, вкл. и към настоящия момент), при който е налице изискване за минимален размер на самостоятелен имот, не по-малък от един декар.

Ответникът не е установил друго основание, въз основа на което да упражнява фактическа власт върху процесната реална част, което да е противопоставимо на ищеца.

По тези съображения предявеният ревандикационен иск е основателен и подлежи на уважаване.

#### По иска по чл. 59 ЗЗД:

С оглед основателността на иска по чл. 108 ЗС, предвид установеното по делото, че в периода 14.02.2013г. до 13.02.2018г. ответникът е ползвал собствената на ищеца реална част от ПИ с идентификатор 10135.2566.159 по КК на гр. Варна, заедно с бунгалото в нея без основание, което да е противопоставимо на собственика и съобразно заключението на СТЕ, изслушано в първата инстанция, според което средния пазарен наем за периода от 14.02.2013г. до 13.02.2018г. е в размер на 6637 лева само за първоначално заявените 44, 5 кв. м., то и искът на ищцовото дружество по чл. 59 ЗЗД за заплащане на сумата от 3000 лева – обезщетение за ползването без основание на собствения на ищеца имот – реална част от ПИ с идентификатор 10135.2566.159 по ККР на гр. Варна с площ от 252 кв. м., описана по – горе, за периода от 14.02.2013г. до 13.02.2018г. е основателен подлежи на уважаване в пълния предявен размер.

В обобщение обжалваното решение е правилно и следва да бъде потвърдено.

При този изход на делото разноски на въззивника не се присъждат.

Въззиваемият е претендирал разноски, но не е ангажирал доказателства, че е извършил разноски в производството пред настоящата инстанция, поради което и такива не му се присъждат.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА изцяло Решение № 261256/16.11.2020 год., постановено по гр. дело № 2207/2018 год. по описа на РС-Варна.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба при условията на чл. 280, ал. 1 ГПК пред ВКС на РБ в едномесечен срок от връчването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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