

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 225

гр. Никопол, 28.05.2025 г.

РАЙОНЕН СЪД – НИКОПОЛ в закрито заседание на двадесет и осми май през две хиляди двадесет и пета година в следния състав:

Председател: Тодор Ил. Тихолов

като разгледа докладваното от Тодор Ил. Тихолов Гражданско дело № 20254420***0209 по описа за 2025 година

Производството е по [чл. 159, т. 1 от Административно-процесуалния кодекс](#).

Производството по делото първоначално е образувано по жалба от „***“ ООД, ЕИК *** със седалище и адрес на управление: област Пазарджик, община Панагюрище, град Панагюрище, п.к. 4500, ул. „***“ № ***, ет. *** ап***, представлявано от управителя П. Т. Т., с адрес за връчване на призовки и съобщения в гр. ***, ул. „***“ №*** ет*** ап*** против Писмо с изх. №ПО-02-23-15 от 27.02.2025 г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие“ – Плевен пред Плевенски АС.

С Определение №1221/***.03.2025г., постановено адм. дело №312/2025г. на Плевенски АС, производството по делото е прекратено и жалбата е изпратена по подсъдност на РС-Никопол.

В жалбата се излагат подробни мотиви за това, че въз основа на Постановление за възлагане на недвижим имот, вписан под Акт №1*** том *** дело №4***, вх. №***9 от ***.02.2024г. и дв.вх.№***3 по описа на СВ - Никопол, дружеството-жалбоподател придобило правото на собственост върху СЕЛСКОСТОПАНСКА СГРАДА с идентификатор №*****, намираща се в гр.ГУЛЯНЦИ, местност „***“, разположена в поземлен имот с идентификатор №*****.

Навеждат се доводи за това, че със Заявление с вх. №ПО-02-23 от 21.***.2024г., жалбоподателят подал до Министъра на земеделието и храните заявление за отпочване на процедура по реда на чл.27, ал*** от ЗСПЗЗ за закупуване на прилежащите към придобития с горното постановление имот площи. Допълва се, че с оспореното в настоящото производство Писмо с Изх. №ПО-02-23-15 от 27.02.2025г., Директорът на ОДЗ - Плевен уведомил дружеството, че оставя без движение преписката, тъй имот с идентификатор №***** не може да бъде обект на инициираната процедура по закупуване, тъй като не са налице изискванията на §*** от ПЗР на ЗИД към ЗСПЗЗ. Посочено е в оспореното писмо, че към преписката не е

представен документ, от който да е видно, че са заплатени дължимите суми за ползване на искания за закупуване имот.

Твърди се, че жалбата е процесуално допустима, тъй като в атакуваното писмо е обективизиран административен акт, издаден в хода на образувана преписка по чл. 27, ал.*** от ЗСПЗЗ. Сочи се, че правната характеристика на административния акт не се определя от формата, в която е обективизиран, а от изразеното в него волеизявление на административен орган, с което се създават права или задължения или непосредствено се засягат права, свободи или законни интереси на адресата или организации, както и отказът да се издаде такъв акт съгласно чл. 21, ал. 1 АПК. Прави се извод, че в конкретния случай с обективизираното в писмото волеизявление на административния орган са непосредствено засегнати правата и законните интереси на дружество, поради което този акт подлежал на обжалване.

Допълва се, че по своето съдържание процесният акт се явявал краен и не попадал в обхвата на чл.21, ал.5 от АПК, тъй като от една страна с атакувания акт се преграждало по-нататъшното развитие на производството, а от друга страна, вменяването на задължение за плащане на наем е отделно и самостоятелно задължение, с чието изпълнение не била обвързана процедурата по закупуване на земята. Изтъква се, че актът нямал характер на разпореждане по движението на производството, тъй като не били дадени на дружеството указания, от изпълнението на които да зависи разглеждането и продължаване на преписката. Твърди се, че от съдържанието му било видно, че не бил предоставен срок, в който да се извършат определени правни и/или фактически действия, органът приел, че дружеството не изпълнило вмененото му административно властническо задължение, с което бил постановен отказ за продължаване на иницирираното производството.

Алтернативно в случай, че съда приеме, че процесният акт не е краен се твърди, че същият е постановен в нарушение на чл***3 от АПК, като се счита, че е постановен при съществено нарушение на основните начала на административното производството и в разрез с духа на закона. Органът се твърди от жалбоподателя, че следвало да се произнася по движението на производството само в изрично предвидените от закона случаи, а произнасянето по движението на производството било обусловено от необходимостта от допълване на липсващи за финализирането му законови предпоставки, като следвало да се укаже на адресата да отстрани нередовностите. С оглед на това и предвид засиленото служебно начало в административното производство се прави извод, че органът следвало да укаже на дружеството наличието на нередовности, както и да даде срок за тяхното отстраняване, а именно в случая дружеството да плати дължимата сума в определен от органа размер и срок.

Твърди се и това, че жалбата е основателна. В тази връзка се излагат доводи, че

хода на производството по чл.27, ал*** от ЗСПЗЗ и съобразно разпоредбата на чл.27а, ал.1 във връзка с ал.3 от ЗСПЗЗ на собствениците на сградите било вменено задължение да заплатят дължимите суми за ползване на земята. Твърди се, че трайно застъпено било в практиката положението, че при инициране на процедура по чл.27, ал*** от ЗСПЗЗ, собственикът на сграда/съоръжение дължал сума за ползване на прилежащите ѝ площи от датата на придобиване на собствеността върху сградата до датата на придобиване собствеността върху земята, но не и за предходен период, в който не е бил собственик (*Решение №***34 от 23.***.2023 г. по гр.д. №***18/2022 г. на Районен съд - Перник; Определение №11*** от 20.07.2022 г. по к.ч.адм.д. ***95/2022 г. на XI състав по Административен съд - Пазарджик; Решение ***72 о***.07.2024 г. по гр.д. №1293/2024 г. на Районен съд - Перник; Решение №***0000 от 08.12.2021 г. по адм.д. №5/2021 г. на XI състав на Районен съд - Перник*).

С оглед горното в конкретния случай жалбоподателя твърди, че съгласно закона дружество в действителност дължало сума за ползване на земята за периода от ***.02.2024г. до придобиването собствеността върху прилежащата към сградата земя. От тук административното задължение за плащане на дължимите суми възниквало по силата на закона. В задължение на административния орган обаче било вменено да го констатира като издаде индивидуален административен акт, с който да го индивидуализира, а именно - да установи точно по размер дължимите суми за ползване, сроковете за плащане и последиците при неизпълнението на задължението. Допълва, че в закона било посочено, че определената пазарна стойност на земята служела за определяне на дължимата сума за ползването ѝ, като се вземал предвид и броят на месеците за времето от настъпване на дължимостта на сумите до придобиване на земята, т.е. периода, в който се приемало, че собственикът на сградата е ползвал земята.

На следващо място се сочи, че с Писмо с изх. №ПО-02-23-9 от дата 09.12.2024г. дружеството било уведомено, че била определена дължима продажна цена за имота в размер на 41402лв. по пазарна оценка, изготвена от независим оценител, но не можело да бъде по-ниска от данъчната оценка. Твърди се, че от преписката по производството било видно, че липсвало последващо писмо, с което да е определен дължимия наем по реда на чл.***д, ал*** от ППЗСПЗЗ за периода от ***.02.2024г. до придобиването собствеността върху прилежащата към сградата земя. С оглед горното се твърди, че твърдяното задължение не било вменено и на което се дължало неговото неизпълнение.

Твърди се още, че атакуваният акт билнезаконосъобразен и поради липсата на мотиви. В този връзка се сочи, че съгласно чл.59, ал.2, т.4 от АПК, когато актът се издава в писмена форма, той безусловно следвало да съдържа фактическите и правни основания за неговото постановяване. Значението на изискването за мотиви според АПК било такова, че тяхното неизлагане съставлявало съществено нарушение на

закона и било основание за отмяна на акта (е този смисъл Тълкувателно решение №4 от 22.04.2004 г. на ВАС по дело Т-4/2002 г.). Ето защо се твърди, че от атакувания акт не се установявало как органът е довел до знанието на дружеството вмененото му административно властническо задължение за плащане на дължимите суми за ползване на земята. Не ставало ясно в какъв размер било твърдяното задължение, как е формирано то и по какъв начин и срок следвало да се изпълни. Твърди се, че дружеството не било уведомено за изготвянето на оценителския доклад за пазарната стойност на имота и ако имало такъв и за съдържанието на същия. Сочи се, че не била предоставена за запознаване и данъчна оценка на имота, доколкото имало законово изискване пазарната стойност да не е по-ниска от нея. Липсвала яснота как е определено задължението за ползване, на каква основа е формирана претендираната от органа сума за заплащане, не било уточнено дали наемът е еднакъв за целия период, за който се дължи, доколкото през този период както пазарната, така и данъчната оценка се променяли. В писмото, в което бил обективиран актът, единствено се твърди, че било посочено твърдението, че дължима сума не била платена, без да се сочат мотиви за това.

Предвид всичко изложено дотук от жалбоподателя се прави извод, че не били налице основания за прекратяване на иницирираното производство, а в случай, че органът е приел, че следва да остави производството без движение, то се твърди, че следва на дружеството да се укаже срок за изпълнение на указания и отстраняване на твърдените нередовности.

Поради изложеното се моли съда да отмените като неправилен и незаконосъобразен акт, обективиран в Писмо с Изх. №ПО-02-23-15 от дата 27.02.2025г., постановено от Директора на Областна дирекция „Земеделие“ - Плевен. Прави се искане за присъждане на разноски.

В производството пред Плевенски АС е приложена цялата преписка по Заявление с вх.№ПО-02-23 от 21.***.2024г. по чл.27, ал*** от ЗСПЗЗ.

При тази фактическа обстановка, настоящият съдебен състав намира следното:

От приложените към жалбата писмени доказателства се установява, че със Заявление с вх.№ПО-02-23 от 21.***.2024г., жалбоподателят подал до Министъра на земеделието и храните заявление за започване на процедура по реда на чл.27, ал*** от ЗСПЗЗ за закупуване на прилежащите към придобитата с Постановление за възлагане на недвижим имот, вписан под Акт №1*** том *** дело №4***, вх. №***9 от ***.02.2024г. и дв.вх.№***3 по описа на СВ - Никопол СЕЛСКОСТОПАНСКА СГРАДА с идентификатор №***** , намираща се в гр.ГУЛЯНЦИ, местност „***“, разположена в поземлен имот с идентификатор №*****. Към заявлението първоначално адресирано до Министъра на земеделието и храните били приложение шест броя документи.

С писмо вх.№ПО-02-23-14/27.02.2025г. МЗХ, Дирекция „Поземлени отношения и комасация“ връща оригиналната преписка, постъпила в Министерството с вх.№АО-2373/13.12.2024г. и писмо вх.№АО-2373/17.01.2025г. по заявление на „***“ ООД, ЕИК *** за придобиване правото на собственост върху земи частна държавна собственост по реда на чл.27, ал*** от ЗСПЗЗ на основание решение на комисията по чл.***г, ал.1 от ППЗСПЗЗ, взето с протокол №РД19-24/21.02.2025г., одобрен от Министъра на земеделието и храните на ОДЗ-Плевен, като в мотивите е посочено на първо място, че липсва документ, от който да е видно, че са заплатени дължимите суми за получаване на искания за закупуване имот до датата на разпореждането с намиращата се в имота сграда, съгласно изискванията на §*** от ПЗР на ЗИД към ЗСПЗЗ (обн.ДВ, бр***1/11.08.2015г.).

Към Заявление с вх. №ПО-02-23 от 21.***.2024г. са приложени описаните в него документи.

С писмо Писмо изх.№ПО-02-23-15 от 27.02.2025г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие“ – Плевен, представляващият „***“ ООД, ЕИК *** бил уведомен, че във връзка с подаденото от него заявление вх. №ПО-02-23 от 21.***.2024г., с което заявил интерес към закупуване на прилежаща площ към сграда, касаеща ПИ с идентификатор №***** в землището на гр.Гулянци, че към преписката не бил представен документ, от който да е видно, че били заплатени дължимите суми за ползване на искания за закупуване имот до датата на разпореждане с намиращата се в имота сграда, съгласно изискванията на §*** от ПЗР на ЗИД към ЗСПЗЗ (обн.ДВ, бр***1/11.08.2015г.). В заключение с оглед направената констатация представляващият дружеството бил уведомен, че ПИ с идентификатор №***** в землището на гр.Гулянци не може да бъде обект на процедура по закупуване и преписката е оставена без движение. В преписката се намира и известие за доставяне, от което е видно на коя дата писмото е било доставено на дружеството.

С оглед изложеното, след извършената служебна проверка по чл. 159 АПК, съдът намира жалбата за недопустима.

Съгласно чл.56а, ал.1 от ППЗСПЗЗ лицата, които са придобили собствеността върху сгради и/или съоръжения от имуществото на организациите по §12 от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ, могат да подадат заявление по образец до Министъра на земеделието и храните чрез областната дирекция "Земеделие" по местонахождението на държавния имот, за да придобият правото на собственост върху застроените и нормативно определените прилежащи площи към сградите и/или съоръженията. Когато процедурата се провежда от Директора на областната дирекция "Земеделие", оправомощен със заповед на Министъра на земеделието и храните, заявлението се подава до него.

Съгласно чл.56а, ал.4 и ал.5 от ППЗСПЗЗ, Областната дирекция "Земеделие"

комплектува преписката, извършва проверка за редовността ѝ, прилага мотивирано писмено становище и когато процедурата се провежда от Министъра на земеделието и храните, изпраща комплектуваните преписки в Министерството на земеделието и храните в едномесечен срок от представянето на документите по ал.2 - 4.

Съгласно [чл.56а, ал.6 от ППЗСПЗЗ](#), при констатирани нередовности Областната дирекция "Земеделие" връща преписката на заявителя с писмо с обратна разписка, с указание за отстраняването им в едномесечен срок от уведомяването.

От изложеното в жалбата става ясно, че управителя на „***“ ООД, ЕИК *** със седалище и адрес на управление: област Пазарджик, община Панагюрище, град Панагюрище, п.к. 4500, ул. „***“ № ***, ет. *** ап*** П. Т. Т. не е доволен от акта на Областна дирекция "Земеделие" Плевен, издаден по реда на [чл.56а, ал.6 от ППЗСПЗЗ](#), който съда приема, че е осъществен.

Следва във връзка с горното да се посочи, че с писмото на ОДЗ-Плевен, издадено по реда на [чл.56а, ал.6 от ППЗСПЗЗ](#), не се формира отказ, изричен или мълчалив, нито е постановен отказ за разглеждане на искането по същество. Иницирираното производство не приключва с процесното писмо, а със заповед на министъра по [чл.56д, ал.1 от ППЗСПЗЗ](#), след провеждане на предвидената в [чл.56г, ал.5 от ППЗСПЗЗ](#) процедура. Същото не представлява индивидуален административен акт по смисъла на [чл.21, ал.1 от АПК](#), съгласно който индивидуален административен акт е изричното волеизявление или изразеното с действие или бездействие волеизявление на административен орган или на друг овластен със закон за това орган или организация, лицата, осъществяващи публични функции, и организациите, предоставящи обществени услуги, с което се създават права или задължения или непосредствено се засягат права, свободи или законни интереси на отделни граждани или организации, както и отказът да се издаде такъв акт. Съществените белези, които определят издадения акт от административен орган като индивидуален административен акт е властническият характер на волеизявлението, насочеността - адресатите на този акт, дали с него се непосредствено се създават права или задължения, или се засягат права, свободи или законни интереси. В случая обжалваното писмо е за отстраняване на констатираните по-рано от Министъра на земеделието и храните, а след връщане на преписката от ОДЗ-Плевен нередовности, не съдържа волеизявление и не създава права или задължения и не засяга непосредствено права, свободи или законни интереси. Подлежащ на оспорване акт в това производство е заповедта на Министъра на земеделието и храните по [чл.56д, ал.1 от ППЗСПЗЗ](#), с която приключва процедурата, а не писмото, с което са дадени указания за отстраняване на нередовностите. В този смисъл и [Определение №14939/03.12.2020 г.](#) на ВАС по адм. д. ***321/2020 г., IV о.

По изложените съображения съдът приема, че не е налице годин за оспорване

административен акт. Жалбата е недопустима и на основание чл. 159, т. 1 АПК следва да бъде оставена без разглеждане, а образуваното съдебно производство да се прекрати.

Водим от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ подадената от „****“ ООД, ЕИК *** със седалище и адрес на управление: област Пазарджик, община Панагюрище, град Панагюрище, п.к. 4500, ул. „****“ № ***, ет. *** ап***, представлявано от управителя П. Т. Т., с адрес за връчване на призовки и съобщения в гр.***, ул. „****“ №*** ет*** ап*** жалба против Писмо с изх. №ПО-02-23-15 от 27.02.2025 г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие“ – Плевен.

ПРЕКРАТЯВА производството по гр. дело №209/2025г. по описа на Районен съд - Никопол.

Определението подлежи на обжалване с частна жалба пред Административен съд Плевен в едноседмичен срок от съобщаването му на жалбоподателя.

Съдия при Районен съд – Никопол: _____