ПЛОВДИВСКИ УНИВЕРСИТЕТ „ПАИСИЙ ХИЛЕНДАРСКИ“ – БЪЛГАРИЯ
НАУЧНИ ТРУДОВЕ, КН. 7, ТОМ 7, 2025 – ЮРИДИЧЕСКИ ФАКУЛТЕТ
PAISII HILENDARSKI UNIVERSITY OF PLOVDIV – BULGARIA
SCIENTIFIC WORKS, BOOK 7, VOL. 7, 2025 – FACULTY OF LAW

DOI 10.69085/ntp20257129

ЗАЩИТА НА СОБСТВЕНОСТТА ПРИ НЕЗАКОНОСЪОБРАЗНО АКТУВАНЕ НА ИМОТИ КАТО ДЪРЖАВНИ ИЛИ ОБЩИНСКИ

докторант Росен Солаков

Пловдивски университет, България

Резюме: Настоящото изследване разглежда правните механизми за защита на правото на собственост при незаконосъобразно актуване на недвижими имоти като държавна или общинска собственост – тогава, когато е отпаднало основанието за актуване или когато е налице неправилно актуване. Анализирана е правната природа на актовете за държавна и общинска собственост като официални свидетелстващи документи с декларативен характер. Разгледани са институтите на актуването и деактуването, предпоставките за отписване на имоти от актовите книги и компетентността на съответните административни органи. Отделено е внимание на исковете по чл. 79, ал. 3 от Закона за държавната собственост и чл. 64, ал. 2 от Закона за общинската собственост като специфични установителни вещни искове за защита на частната собственост. Изследвани са техните предпоставки, правната им характеристика, както и процесуалните особености. Направените изводи подчертават значението на съдебната защита като основна гаранция за неприкосновеността на частната собственост при неправомерни действия на държавата или общините.

Ключови думи: право на собственост; държавна собственост; общинска собственост; актуване; деактуване; акт за държавна собственост; акт за общинска собственост; установителен иск

PROTECTION OF PROPERTY RIGHTS IN CASES OF UNLAWFUL REGISTRATION OF PROPERTY AS STATE OR MUNICIPAL PROPERTY

Rosen Solakov, PhD Student
University of Plovdiv, Bulgaria

Abstract: The present study examines the legal mechanisms for the protection of the right of ownership in cases of unlawful registration of immovable property as state or municipal property – namely, where the legal grounds for such registration have ceased to exist or where the registration has been carried out incorrectly. The legal nature of acts of state and municipal ownership is analysed as official certifying documents of a declaratory character. The institutes of registration and deregistration are examined, along with the prerequisites for removing property from the property registers and the competence of the relevant administrative authorities. Particular attention is paid to the actions under Article 79(3) of the State Property Act and Article 64(2) of the Municipal Property Act as specific declaratory real actions for the protection of private ownership. Their prerequisites, legal characteristics, and procedural features are analysed. The conclusions emphasise the importance of judicial protection as a fundamental guarantee of the inviolability of private property in cases of unlawful actions by the state or municipalities.

Key words: right of ownership; state property; municipal property; registration of property; deregistration; act of state ownership; act of municipal ownership; declaratory action

I. Увод

Правото на собственост е основно конституционно установено право, чиято защита е съществен елемент от принципа на правовата държава. В практиката се срещат случаи на актуване на недвижими имоти като държавна или общинска собственост при липса на законово основание или при отпадане на същото. Макар актовете за държавна и общинска собственост да имат декларативен характер, те представляват официални свидетелстващи доку-

менти. Това обуславя възникването на спорове относно принадлежността на правото на собственост и необходимостта от ефективни правни средства за защита.

II. Актове за държавна и общинска собственост

1. Понятие

1.1. Съставянето на актове за държавна и общинска собственост е важен инструмент за идентифициране и селектиране на недвижимите имоти, собственост на държавата и общините. Актовете за държавна и общинска собственост играят значителна роля в правния оборот, те са елемент от сигурността и прозрачността при управлението и разпореждането с държавно и общинско недвижимо имущество.

Държавата удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху недвижими имоти с актове за държавна собственост (АДС). За общинските имоти се съставят актове за общинска собственост (АОС), като те имат същата роля – удостоверяват възникването, изменението и погасяването на правото на собственост върху недвижими имоти на общините.

1.1.1. По отношение на държавната собственост министърът на регионалното развитие и благоустройството утвърждава отделни образци на АДС за имотите – изключителна, публична и частна държавна собственост. Актовете за обекти и имоти – изключителна държавна собственост, се съставят в два екземпляра от звено „Държавна собственост“ на Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ). Те се подписват от съставителя и се утвърждават от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Първият екземпляр се съхранява в звено „Държавна собственост“, а вторият се изпраща на областния управител по местонахождение на имота. Препис от акта се изпраща на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

Актовете за публична и частна държавна собственост се съставят в два екземпляра от звено „Държавна собственост“ при областния управител. Те се подписват от съставителя и се утвърждават от областния управител. Двата екземпляра се представят в службата по вписванията в 14-дневен срок от утвърждаването, като след вписването първият екземпляр се съхранява в звено

„Държавна собственост“. На МРРБ и на лицата, които ползват имота, се предоставят преписи след вписване на съответния акт.

За имоти, свързани с класифицирана информация, представляваща държавна тайна, или със сигурността и отбраната на страната, АДС се съставят в два екземпляра от звено „Държавна собственост“ на съответното министерство или ведомство, което управлява имота. Те се подписват от съставителя и се утвърждават от министъра или от ръководителя на ведомството. Първият екземпляр се съхранява в съответното министерство или ведомство, вторият се изпраща по установения ред на МРРБ, а препис се изпраща на съответния областен управител. За тези актове се създават отделни регистри.

АДС се съставят и за имоти, собственост на българската държава извън страната. Те се съставят в Министерството на финансите (МФ) в три екземпляра по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Актовете се подписват от съставителя и се утвърждават от министъра на финансите. Първият екземпляр се съхранява в МФ, вторият – в МРРБ, а третият – в Министерството на външните работи, а препис от акта се изпраща на ползвателя на имота.

Към АДС се прилагат документите, установяващи правото на собственост на държавата, тъй като АДС *само констатира* собствеността на държавата. **Всички АДС се вписват в службата по вписванията.**

След съставянето на АДС данните, отразени в него, се записват в съответни регистри. Те са общо шест на брой: главен регистър за обектите и имотите – изключителна държавна собственост; главен регистър за държавната собственост; главен регистър за имоти – държавна собственост, свързани с класифицирана информация, представляваща държавна тайна, или със сигурността и отбраната на страната; главен регистър за имотите – държавна собственост, намиращи се извън страната; спомагателен регистър за публична държавна собственост; спомагателен регистър за частна държавна собственост. АДС се вписват с последователни номера в съответния регистър, подшиват се в актови книги и се съхраняват в съответното звено „Държавна собственост“. Актовите книги за

имотите – държавна собственост, са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

1.1.2. По отношение на **общинската собственост** АОС се съставят по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. Те се съставят в два екземпляра от длъжностно лице, определено от кмета на общината. Актовете се подписват от съставителя. Те следва да бъдат утвърдени от кмета на общината и да се предоставят за вписване в 7-дневен срок от утвърждаването им.

Първият екземпляр на акта се съхранява в службата по вписванията, а вторият – в общината. Препис от акта се изпраща в 7-дневен срок от вписването му на службата по геодезия, картография и кадастър, на областния управител и на лицата, на които е предоставен имотът.

За вписването в службата по вписванията на АДС и АОС не се заплаща такса.

Не се съставят АДС за временни постройки, пътна мрежа, корита на реки и дерета, собственост на държавата. За временните постройки общинска собственост също не се съставят АОС. АОС не се съставят и за улици, площади, общински пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са общинска собственост. И в двата случая в специален закон може да бъде предвидено друго.

1.2. **АДС и АОС нямат правопораждащо действие.** Това е прогласено в чл. 5, ал. 3 ЗДС, както и в чл. 5, ал. 3 ЗОС. Съставянето на АДС и АОС е вътрешнослужебна дейност на държавната, респ. общинската администрация, която има декларативен характер и не съставлява изпълнително-разпоредителна дейност. Тя касае отчета и регистрацията на имотите. Правото на собственост на държавата или общината не възниква от съставянето на акта за държавна или общинска собственост. Поради това от актуването, респективно от деактуването, не възникват права и задължения, нито се засягат права, свободи и законни интереси[1]. Актуването има само удостоверително значение, аналогично на констативните

[1] Вж. р. № 12100 от 29.09.2011 г. по адм. д. № 6115 / 2011 г. на ВАС.

нотариални актове по чл. 587 ГПК и не е условие за придобиване на държавна или общинска собственост[2].

Като предпоставка за тяхното съставяне следва да е налице някой от предвидените в чл. 77 ЗС способи за придобиване на собственост и държавата или общината да е собственик на имота. Те единствено констатират придобитото по някой от предвидените в чл. 77 ЗС способи право на собственост[3].

Тази предпоставка е абсолютна. В случай че е актуван имот като държавен или общински, без държавата или общината да е собственик, е налице неправилно актуване. Вследствие на това имотът се отписва от актовите книги със заповед на областния управител, когато имотът е неправилно актуван като държавен, или от кмета на общината, когато е актуван като общински. Имотът се предава на собственика. Аналогично отпадането на правото е основание за деактуване на имота от актовите книги.

Когато носители на право на собственост са физически или юридически лица, няма изискване, подобно на изискването по отношение на държавата и общините. За тяхната собственост не се съставят актове. За легитимиранията си като собственици физическите и юридическите лица единствено трябва да установят, че са придобили собствеността на предвидено в закона правно основание. Не така стои въпросът с имотите държавна и общинска собственост.

1.3. На **актуване подлежат единствено недвижимите имоти**, собственост на държавата или общините. Не се съставят актове за движими вещи. Това е една от съществените разлики в режима на недвижимите и движимите вещи, собственост на държавата и общините. Законите, уреждащи материята, боравят с термина „имот“, „имоти“.

1.4. Беше отбелязано, че актуването и деактуването на недвижими имоти, собственост на държавата или общините, представлява вътрешнослужебна дейност. Това са актове, които по своята същност имат декларативен характер, като целят единствено да удостоверят и потвърдят съществуващото правно положение на даден недвижим имот. Въпреки този декларативен характер, съставянето на АДС и АОС е от важно значение за организирането на

[2] Вж. р. № 50056 от 10.07.2023 г. по гр. д. № 2598 / 2022 г. на ВКС, II г.о.
[3] Вж. в този смисъл Опр. № 223 от 02.05.2018 г. по гр. д. № 273 / 2018 г. на ВКС, I г.о.

публичната и частната държавна и общинска собственост и за поддържане на правната сигурност в частта на недвижимото имущество, тяхна собственост.

При все че единствено се констатира наличието на собственост, се поставя въпросът **за нуждата и ползата от съставяне на АДС**, респективно **АОС**. Аргументи могат да се намерят в няколко посоки. Смисълът и причината да се въведе подобен ред за удостоверяване на правото на собственост от страна на държавата и общините е в това, че чрез него се осъществява надзор, отчет, регистрация и управление на държавните и общинските имоти.[4]

Държавата и общините притежават по-голям по обхват фонд със самостоятелно положение и характеристика и с нуждата от специфична защита.[5] Актуването е дейност по управление и отчитане на държавните и общинските имоти. Чрез съставянето на АДС и АОС се осигурява ясен и прегледен отчет за недвижимите активи, които са тяхна собственост. Това е от съществено значение както за вътрешното управление, така и за прозрачността. Създава се публичност и достъпност на информацията за имотите, което е в съответствие с доброто управление и отчетността по отношение на държавните и общинските органи. По този начин процесът на актуване на имоти не само декларира правото на собственост на държавата или общините, но и гарантира, че тези имоти са правилно идентифицирани и записани в актовите книги. Актовете дават правна сигурност както на държавата и общините, така и на гражданите и юридическите лица.

Имотите – частна и публична собственост, притежавани от държавата или общините, играят централна роля за общественото благо и осигуряването на социални, икономически и културни услуги, респективно за функционирането на държавата и общините

[4] **Сарафов, П.** Актове за държавна и за общинска собственост – същност и правни особености. – В: Развитие на съвременното право – между установените традиции и желаната бъдеща реалност, том 1, В. Търново, УИ „Св. св. Кирил и Методий“ (Sarafov, P. Aktove za darzhavna i za obshtinska sobstvenost – sashtnost i pravni osobenosti. – V: Razvitie na savremennoto pravo – mezhdu ustanovenite traditsii i zhelanata badeshta realnost, tom 1, V. Tarnovo, UI „Sv. sv. Kiril i Metodiy“), 2023, с. 84.
[5] **Джеров, Ал.** Вещно право. С., Сиела (Dzherov, Al. Veshtno pravo. S., Siela), 2003, с. 310.

като частноправни субекти. Чрез процеса на актуването им се засилва общественото доверие в начините, по които се управляват подобни активи. Недвижимото имущество на държавата и общините служи като инструмент за реализиране на обществени нужди. Това може да включва използване на имоти за социални програми, образование, здравеопазване и други сфери, които директно влияят на качеството на живот на гражданите.

На следващо място съставянето на АДС и АОС също така играе и важна роля в защитата на правата на държавата или общината върху тези имоти. Като официални свидетелстващи документи, съставяни от длъжностни лица, те предоставят юридическа сигурност и защита срещу претенции или евентуални спорове относно правото на собственост върху тези имоти. Като **официални свидетелстващи** документи, те се съставят от длъжностни лица по ред и форма, определени в закона. Официални са тези документи, които са издадени от длъжностно лице в кръга на службата му по установените форма и ред. Те съставляват доказателство за изявленията пред него и за извършените от него и пред него действия.

Актовете за държавна и общинска собственост, освен официални, са и свидетелстващи документи. Свидетелстващ е този документ, който е резултат от възприети от автора му факти и материализира неговото удостоверително изявление. Характерен белег за официалните свидетелстващи документи е, че съответният орган упражнява своята удостоверителна компетентност, която притежава – било то за действия, извършени от него, или факти, които той е възприел.[6]

Официалните свидетелстващи документи се ползват с **материална доказателствена сила**. Материалната доказателствена сила на официалния свидетелстващ документ означава, че онова, което той удостоверява, се е осъществило така, както се твърди в документа. Тя предпоставя, че документът е издаден от съответното длъжностно лице, което има удостоверителна компетентност; че до-

[6] **Сталев, Ж. и др.** Българско гражданско процесуално право. Десето прераб. и доп. изд. С., Сиела (Stalev, Zh. i dr. Balgarsko grazhdansko protsesualno pravo. Deseto prerab. i dop. izd. S, Siela), 2020, с. 264 – 265.

кументът е издаден в съответствие с удостоверителната му компетентност и че са спазени съответният ред и форма за упражняване на удостоверителната компетентност на длъжностното лице.[7]

АДС и АОС се ползват с материална доказателствена сила относно правното основание за актуването на имота, вида на собствеността, граници и др. Констатираното в тях се счита за вярно до доказване на противното[8]. Материалната доказателствена сила на АДС може да бъде оборена по съдебен ред. Не може да бъде оборена обаче инцидентно в производство по реда на АПК, а по общия исков ред. Изрично в този смисъл са разпоредбите на чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 113 ППЗДС[9]. Аналогично, това важи и за АОС.

В заключение, *АДС и АОС са официални свидетелстващи документи без правопораждащо действие, с декларативен характер, притежаващи материална доказателствена сила, с които държавата и общините удостоверяват възникването, изменението и прекратяването на правото си на собственост върху недвижими имоти.*

2. Деактуване

2.1. Деактуването (отписването) се извършва, когато актувани вече имоти неправилно са били актувани като такива или основанието за актуване на които е отпаднало. Това е дейност, противоположна на съставянето на АДС и АОС. Следователно деактуването също има декларативен характер. То няма правопрекратяващо действие, а отразява действителното правно положение. *Деактуването е дейност, констатираща отпадането или липсата на материалното право на собственост на държавата или общината.*

2.2. **Отписването** на имотите – държавна собственост, се извършва въз основа на писмено искане на собственика, подадено до областния управител. Към искането си собственикът следва да

[7] **Сталев, Ж. и др.** Цит. съч., с. 270.

[8] Вж. р. № 98 от 02.08.2018 г. по гр. д. № 4308 / 2017 г. на ВКС, III г.о.; Опр. № 15072 от 09.12.2010 г. по адм. д. № 14327 / 2010 г. на ВАС; р. № 2802 от 16.03.2023 г. по адм. д. № 321 / 2023 г. на ВАС.

[9] Вж. р. № 13844 от 13.11.2018 г. по адм. д. № 8838 / 2017 г. на ВАС.

приложи писмени доказателства, удостоверяващи, че имотът е негова собственост. Обикновено за отписването е нужна инициатива на собственика, но няма пречка да бъде извършено и служебно от компетентния орган.

Беше отбелязано, че компетентен орган при отписването на имоти държавна собственост е областният управител, освен в изрично предвидените в закона хипотези. Такива са случаите на отписване на имоти – публична държавна собственост, и имоти, които са свързани с класифицирана информация, представляваща държавна тайна, или със сигурността и отбраната на страната. В този случай отписването се извършва със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството след вземане становище на съответното ведомство, което управлява имота. Отписването на имоти – държавна собственост, извън страната, които са престанали да бъдат собственост на българската държава, се извършва от министъра на финансите по предложение на министъра на външните работи. Във всички случаи, когато искането за отписване от актовите книги е за имот, предоставен за управление на държавно юридическо лице, отписването се извършва, след като се поиска неговото становище.

Отписването на имоти – общинска собственост, се извършва от кмета на общината.

В обобщение, органът, който е компетентен да състави АДС, респективно АОС, е компетентен и да отпише имота.

2.3. Първият случай, в който е налице основание за деактуване, е тогава, когато **съответният имот е престанал да бъде държавна или общинска собственост**. Имайки предвид декларативния характер на деактуването, основанието за отпадането не е от значение и може да бъде всяко едно от основанията, предвидени в българското законодателство. Отпадане на основанието означава, че държавата или общината вече не е собственик. Тук следва да се има предвид, че актове за имоти – изключителна държавна собственост, на практика няма как да бъдат отписани. Собствеността върху

тях не може да бъде прехвърляна – те са вещи, които са извън гражданския оборот[10]. Единствено държавата може да бъде техен собственик. Изчерпателно изброени в чл. 18, ал. 1 КРБ са и обектите изключителна държавна собственост, която гласи, че такива са подземните богатства, крайбрежната плажна ивица, републиканските пътища, както и водите, горите и парковете с национално значение, природните и археологическите резервати, определени със закон. Обектите изключителна държавна собственост са вид публична държавна собственост, както приема КС в *решение № 11 от 25.09.1997 г. по конституционно дело № 4 от 1997 г.*[11] При публичната собственост, включително и общинската такава, е допустимо деактуване, когато е извършено неправилно актуване. Носители на правото на собственост върху обектите – публична собственост, могат да бъдат единствено държавата или общините. Имотите и вещите – публична държавна собственост, не могат да бъдат обект на разпореждане и да се придобиват по давност (чл. 7, ал. 1 ЗДС). Същото важи и за общинската собственост (имотите и вещите – публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии – общинска собственост, не могат да се придобиват по давност съгласно чл. 7, ал. 1 ЗОС). Тези имоти и вещи не могат да се отчуждават и прехвърлят в собственост на трети лица, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон. В тези случаи публичният характер на собствеността не може да се променя от държавата, в чиято полза се прехвърля правото на собственост (чл. 7, ал. 2 ЗОС). Собствеността върху имоти – публична общинска собственост, не подлежи на възстановяване (чл. 7, ал. 4 ЗДС и чл. 7, ал. 4 ЗОС).

Посоченото до момента идва да подкрепи извода ми, че деактуването при публичната собственост е по-скоро изключение. Все пак то е възможно да се извърши – например при погиване на вещта, като в този случай тя престава да съществува в правния мир.

---

[10] **Стоянов, В.** Вещно право. С., Труд и право (Stoyanov, V. Veshtno pravo. S., Trud i pravo), 2024 , с. 29; по-подробен анализ на вещите извън граждански оборот вж. **Панайотова-Чалъкова, Л.** Собственост – развитие и перспективи. С., Сиела (Panayotova-Chalakova, L. Sobstvenost – razvitie i perspektivi. S, Siela), 2019, с. 102 – 115.

[11] **Пунев, Б. и др.** Право на собственост и други вещни права. С., Труд и право (Punev, B. i dr. Pravo na sobstvenost i drugi veshtni prava. Sofia, Trud i pravo), 2021, с. 43.

Не така стои въпросът по отношение на обектите на частната държавна и общинска собственост. Те могат да бъдат обект на разпореждане (чл. 7, ал. 3 ЗДС и чл. 7, ал. 3 ЗОС). Тъкмо затова основното приложно поле на деактуването е при имотите – частна държавна и общинска собственост.

Другата хипотеза е **неправилното съставяне на АДС или АОС**. В този случай държавата или общината не е носител на правото на собственост по отношение на актувания имот, но АДС или АОС е съставен. След като държавата или общината не е собственик, то правото на собственост има друг титуляр, който има правен интерес да предяви писмено искане за отписване.

2.4. **Искането за отписване** се отправя до областния управител по местонахождение на имота, когато е съставен неправилно АДС, и до кмета на общината – при неправилно съставен АОС. Към искането си собственикът следва да приложи и писмени доказателства, удостоверяващи, че имотът е негова собственост. Когато въз основа на представените доказателства органът установи, че имотът не е собственост на държавата или общината, той със заповед нарежда същият да бъде отписан от актовите книги. В случай че фактическата власт е упражнявана от държавата или общината, тя следва да бъде предадена на собственика.

Когато обаче компетентният орган установи, че няма достатъчно доказателства за наличие на някое от условията за отписване от актовите книги или лицето, което е поискало отписването на имота, не може да докаже по безспорен начин правото си на собственост, той издава заповед за отказ от отписване. Заповедта за отказ не подлежи на обжалване, а споровете за материално право се решават по съдебен ред пред компетентния граждански съд.

III. Исковете по чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 64, ал. 2 ЗОС

1. Обща характеристика

1.1. Искът с правно основание чл. 79, ал. 3 ЗДС представлява способ за защита на собственост в полза на лицата, чиито материални права на собственост са засегнати от АДС – в частност от неговото съществуване. Аналогичен иск е предвиден и в чл. 64, ал. 2 ЗОС относно АОС.

Имотите, които неправилно са били актувани като такива, както и тези, основанието за актуването на които е отпаднало, се отписват от актовите книги по правило със заповед на областния управител по местонахождение на имота или от други компетентни органи, предвидени в закона, за които беше споменато в предишните редове. Ако вследствие на искането на заинтересования и въз основа на представените доказателства областният управител установи, че имотът не е държавна собственост, той нарежда със заповед същият да бъде отписан от актовите книги на имотите – държавна собственост. В случаите, когато компетентният орган установи, че няма достатъчно доказателства за наличие на някое от условията за отписване от актовите книги или лицето, което е поискало отписването на имота, не може да докаже по безспорен начин правото си на собственост, той издава заповед за отказ от отписване. Когато областният управител откаже да издаде заповед за отписване, този, който е поискал отписването на имота, може да докаже правото си на собственост по общия исков ред.

Аналогично, за имотите, неправилно актувани като общинска собственост, както и имотите, за които основанието за актуването като общински е отпаднало, се отписват от актовите книги със заповед на кмета на общината и се предават на собственика.

1.2. АДС и АОС не са индивидуални административни актове, тъй като дейността по актуване и по деактуване на имотите – държавна и общинска собственост, е вътрешнослужебна дейност по управление и отчитане на държавните/общинските имоти, чрез актовете не се пораждат права и задължения и затова нямат белезите на индивидуални административни актове по смисъла на чл. 21 АПК.

АДС и АОС констатират факти, а не права и задължения. Следователно за тях не са характерни нито белезите, нито правното действие на индивидуалните административни актове. Поради тази причина АДС и АОС не страдат от пороците, които могат да засегнат един индивидуален административен акт. Те не могат да бъдат оспорени пред съда по процесуален ред, предвиден в АПК.[12] Лицата, чиито права и законни интереси са били засегнати

[12] **Сарафов, П.** Цит. съч., с. 85. Вж. р. № 2955 от 13.03.2017 г. по адм. д. № 2483 / 2016 г. на ВАС.

от действията по актуване и отписване, могат да ги защитят по общия исков ред[13].

С оглед на това защитата срещу произнасянето по искане да се отпише от актовите книги за държавна собственост на определен имот, за който има съставен АДС, се осъществява само по исков ред, съгласно чл. 79, ал. 3 ЗДС. Аналогично е положението при съставен АОС – следва да се предяви иск по чл. 64, ал. 2 ЗОС. Заповед, издадена на основание чл. 78, ал. 1 ЗДС, не подлежи на обжалване. Аргумент за това се намира именно в чл. 79, ал. 3 ЗДС, който предвижда, че спорове за материално право – относно правото на собственост върху актувания имот, се решават по пътя на общото исково производство[14].

Това важи и за иска по чл. 64, ал. 2 ЗОС относно неправилно актувани недвижими имоти като общинска собственост, както и при наличие на съставен АОС за недвижим имот, основанието за актуването на който е отпаднало. Чл. 64, ал. 2 ЗОС предвижда същото – че споровете за материално право се решават по съдебен ред.

Споровете за собственост се решават от компетентния граждански съд. Административният съд не е компетентен. По съществото си отказът на областния управител, кмета или другите компетентни органи, предвидени в закона, да разпоредят отписване на имот от актовите книги за държавна собственост, е отричане на претендирано право на собственост върху този имот[15].

Отказът може да бъде и мълчалив. Такава хипотеза ще бъде налице, когато компетентният орган не се произнесе, което ще означава, че е налице мълчаливо отричане на правото на собственост на заинтересования. Нещо повече, отричане на правото на собственост е налице и при самото съществуване на АДС или АОС, без да е налице основание за това.

1.3. И двата иска (този по чл. 79, ал. 3 ЗДС и по чл. 64, ал. 2 ЗОС) са **петиторни**, тъй като защитават субективното право на

[13] Вж. р. № 2955 от 13.03.2017 г. по адм. д. № 2483 / 2016 г. на ВАС.
[14] Така и Опр. № 7461 от 28.05.2012 г. по адм. д. № 4100 / 2012 г. на ВАС; Опр. № 5699 от 26.04.2011 г. на ВАС по адм. д. № 4253 / 2011 г.; Опр. № 12072 от 23.09.2013 г. по адм. д. № 11608/2013 г. на ВАС; р. № 10728 от 18.07.2011 г. на ВАС по адм. д. № 4949/2011 г.
[15] Вж. Опр. № 150 от 06.01.2011 г. на ВАС по адм. д. № 30 / 2011 г.

собственост. За тях са приложими всички основни характеристики на петиторните искове. Ищецът следва да установи пред съда, че е титуляр на вещното право, когато искът е предявен като положителен установителен, респективно да установи, че държавата или общината не е титуляр на вещното право, в случай че искът е предявен като отрицателен установителен.

Нарушението на материалното право определя и вида вещен иск, който следва да се предяви. Когато е налице неправилно актуване и когато компетентният орган откаже отписването на имот, който вече не е или никога не е бил държавна или общинска собственост, но е актуван като такъв, възниква правен интерес за собственика на недвижимия имот да предяви иск на основание чл. 79, ал. 3 ЗДС или чл. 64, ал. 2 ЗОС.

1.4. **И двата иска са установителни.** Общата уредба на установителния иск е в чл. 124 ГПК, като там същият не е уреден като вещен, а служи и за защита на всякакви други права. Съгласно чл. 124 ГПК всеки може да предяви иск, за да установи съществуването или несъществуването на едно правно отношение или на едно право, когато има интерес от това.

Исковете по чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 64, ал. 2 ЗОС са **специфични установителни** по своя характер искове по няколко причини. Правният интерес от предявяването на установителен иск за собственост ще е налице тогава, когато засягането на правната сфера на ищеца изисква неговата защита да бъде чрез установяване на съществуването на правото със силата на пресъдено нещо[16].

В общия случай за носителя на вещно право възниква правен интерес за предявяване на иск по чл. 124 ГПК тогава, когато той упражнява фактическа власт върху вещта и никой не му пречи за това. Някой обаче оспорва, че собственикът е действителният титуляр на правото. Възможно, но не и задължително, е оспорващият да твърди, че самият той е титуляр на вещно право върху вещта.

При исковете по чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 64, ал. 2 ЗОС съществува АДС или АОС или пък компетентният орган, който следва да издаде заповедта за отписване на имота от актовите книги, издава заповед, с която отказва отписването. Възможно е и непроизнасяне при направено искане от собственика. Всичко това пред-

[16] **Пунев, Б. и др.** Цит. съч., с. 669.

ставлява отричане на правото на лицето, поискало отписване, вследствие на което се поражда спор за материалното право.

С оглед на казаното нарушител при тези искове може да бъде единствено държавата или общината. Специфични са и условията, които следва да са налице, представляващи предпоставки за предявяване на исковете – да е налице АДС или АОС, който е неправилно съставен. Алтернативно, основанието, на което е бил съставен, да е отпаднало, като е налице и отказ за отписването от съответните актови книги.

В това се изразява спецификата на двата обсъждани установителни иска спрямо общия установителен иск по чл. 124 ГПК. Това поведение от компетентния орган представлява опасност, която тегне над вещното право. От декларативното оспорване, непризнаване или отричане на това право може да се стигне до радикалното му нарушаване. Нещо повече, съществуването на АДС или АОС, без държавата или общината да е собственик на недвижимия имот, само по себе си представлява, макар и имплицитно, отричане на правото на действителния собственик. *Това обуславя правния интерес от предявяване на установителен иск по чл. 79, ал. 3 ЗДС, респективно чл. 64, ал. 2 ЗОС*.

Установителните искове са два вида – положителен и отрицателен. В цитираната разпоредба на ГПК е регламентирано, че може да се предяви иск за съществуването или несъществуването на едно субективно право. Когато се предявява иск за съществуването на едно субективно право, става въпрос за положителен установителен иск, а когато се предявява иск за несъществуването на субективното право – за отрицателен.

При положителния установителен иск правният интерес е свързан с установяването и доказването на придобивното основание, на базата на което е придобито правото. По този начин държавата или общината ще бъде обвързана от силата на присъдено нещо, че ищецът е собственик на процесния недвижим имот, с оглед на което следва да отпише имота от актовите книги. Доказването на придобивното основание, респективно на материалното право на собственост, от страна на ищеца ще бъде достатъчно, за да обори материалната доказателствена сила на акта за държавна или общинска собственост.

Чрез отрицателния установителен иск ищецът защитава своето право, отричайки правото на ответника върху същия обект или отричайки правата му, които са пречка, за да реализира собственото си право[17]. Същото тълкувателно решение отговаря положително на въпроса дали ако ищецът има самостоятелно право върху вещта, може да предяви отрицателен установителен иск. До неговото произнасяне има разнопосочна съдебна практика. Мотивите на решението застъпват, че правен интерес от предявяването на отрицателен установителен иск за собственост е налице, когато отричането на собствените права на ответника със сила на пресъдено нещо има преюдициално значение за признаването и упражняването на самостоятелни субективни права на ищеца. Такъв интерес е налице и когато ищецът владее имота и разполага с документ, легитимиращ правата му, като избира защита в по-ограничен обем (да отрича претендираните от ответника права).

При отрицателния установителен иск следва да се установи не че ищецът е носител на материалното право, а единствено, че държавата или общината не е носител на такова право. Това до голяма степен облекчава доказателствената тежест на ищеца и я прехвърля в правната сфера на ответника. Това поставя ответника в по-тежко процесуално положение.

В контекста на исковете по чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 64, ал. 2 ЗОС обаче има съставен АДС или АОС, който се ползва с материална доказателствена сила. Тя следва да бъде оборена от ищеца. Това, от друга страна, представлява значително затруднение за него. Важат общите правила на доказване, предвидени в ГПК.

Не е пречка обаче искът да бъде предявен и като отрицателен, тъй като при уважаване на иска ще бъде установено със сила на пресъдено нещо, че държавата или общината не е собственик на имота. Следователно не трябва да има и съставен АДС или АОС, респективно установеното в процеса и признато със сила на пресъдено нещо е достатъчно основание недвижимият имот да бъде отписан от актовите книги.

Въз основа на изложеното може да се заключи, че **е възможно исковете по чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 64, ал. 2 ЗОС да се**

[17] ТР № 8 от 27.11.2013 г. по тълк. д. № 8/2012 г., ОСГТК на ВКС.

развият както като положителни, така и като отрицателни установителни.

Исковете, основани на чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 64, ал. 2 ЗОС представляват специфични установителни искове, чрез които собственикът на недвижим имот, който е неправилно актуван с АДС или АОС, или е отпаднало основанието за актуване, разполага с правен интерес да сезира гражданския съд. Съдът е длъжен да реши възникналия правен спор със сила на пресъдено нещо, като установи материалното право на собственост на ищеца по отношение на спорния недвижим имот.

2. Предпоставки на иска по чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 64, ал. 2 ЗОС

2.1. Предмет на исковете е недвижим имот

Беше отбелязано, че исковете са вещни и в този смисъл първата предпоставка на иска е да е налице вещ – предмет на иска. ЗДС и ЗОС използват термина „имот“. Този термин следва да се разглежда в широк и в тесен смисъл. В тесен смисъл означава поземлен имот. Чл. 24 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) определя понятието „поземлен имот“ като част от земната повърхност, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост. Те образуват територията на страната, определена от държавните граници, без да се припокриват един с друг (чл. 24, ал. 3 ЗКИР). В широк смисъл под „имот“ следва да се разбират всички недвижими вещи. Законът за собствеността гласи, че недвижими вещи са земята, растенията, сградите и другите постройки и въобще всичко, което по естествен начин или от действието на човека е прикрепено трайно към земята или към постройката (чл. 110, ал. 1 ЗС). Изброяването не е изчерпателно, като единственият признак, по който се определя дали вещта е движима или недвижима, е трайното прикрепване към земята[18]. Движимите вещи са всички, които нямат този признак. Недвижими имоти – обекти на кадастъра, съгласно ЗКИР, са поземлен имот; сграда, включително изградена в груб строеж,

[18] **Василев, Л.** Българско вещно право. С., УИ „Св. Климент Охридски“ (Vasilev, L. Balgarsko veshtno pravo. S., UI “Sv. Kliment Ohridski”), 1995, с. 14.

както и съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект и самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура. Тук се проявява една от важните разлики в режима на движимите и недвижимите вещи.

Класификацията недвижими и движими вещи може да се определи като най-утвърдената. Въпреки това и в рамките на това деление се наблюдават промени с течение на времето, които се базират на различни фактори – както чисто исторически, така и социално-икономически и политически. За това допринася в голяма степен приемането на страната ни в Европейския съюз и прилагането на Европейската конвенция за правата на човека, Допълнителният протокол № 1 към нея, както и съдебната практика на съдилищата в Страсбург и Люксембург[19].

ЗДС, както и ЗОС използват термина „имот“ в широк смисъл. АДС и АОС не се съставят единствено за поземлените имоти. Те се съставят и за другите недвижими имоти, собственост на държавата или общината – било то сгради, апартаменти и др. За всички недвижими имоти в широк смисъл, собственост на държавата или общината, се съставят такива актове. Следователно предмет на иска могат да бъдат **всички** недвижими вещи, неправилно актувани като собственост на държавата или общината, както и вещи, за които основанието за актуване като държавни или общински е отпаднало.

Вещта, предмет на иска, следва да е **индивидуално определена**. Вещното право на собственост е по отношение на конкретна индивидуализирана вещ. Това важи в пълна степен и за искането до областния управител, респективно кмета. Индивидуализацията е по определени белези, като граници, идентификатор и др.

Нужно е тя да не е погинала, **да съществува обективно** в правния мир. Ако е погинала, то вещ не съществува. Щом не съществува вещ, не е възможно да е налице и право на собственост, защото то се прекратява с погиването на вещта.

В теорията, по отношение на друг иск за собственост – ревандикационният (чл. 108 ЗС), е разгледано изискването за **идентитет**. Изискването за идентитет е приложимо при исковете по чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 64, ал. 2 ЗОС. При иска по чл. 108 ЗС изиск-

[19] **Панайотова-Чалъкова, Л.** Цит. съч., с. 93.

ването за идентитет е свързано с това, че вещта трябва да съвпада, да е идентична с вещта, която третото лице владее или държи и чието предаване се иска[20]. При исковете по чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 64, ал. 2 ЗОС изискването за идентитет се изразява в това, че имотът, за който е съставен АДС или АОС, е идентичен с имота, за който е направено искане и е отказано отписване от актовите книги или за който възниква правен спор.

2.2. Притежание на вещно право

АДС и АОС нямат правопораждащо действие, а само констатират наличието на материално право с титуляр държавата или общината. Декларативният характер на актовете стои в генезиса на разглежданите искове, защото е възможно несъответствие между констатираното в акта и действителното правно положение. Собственик е не държавата или общината, а някой друг.

Като безспорна предпоставка за предявяването на иска по чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 64, ал. 2 ЗОС трябва да е налице притежание на вещното право у този, който твърди, че държавата или общината не е собственик. Какво е основанието за придобиване на правото не е от значение, стига то да е годно и да прави претендиращия собственик. Няма да е налице притежание на вещно право, ако претенцията е на основание нищожна сделка, тъй като нищожните сделки не пораждат желаните правни последици. Няма да бъде основание за притежание на вещно право и вече унищожена сделка, защото правните последици се заличават с обратна сила[21]. Основанията за придобиване на собствеността могат да бъдат всички позволени от закона способи, годни да направят лицето собственик. В обобщение, няма значение как е придобито правото. Важно е да е налице притежание на вещно право. *Правото, освен придобито, е нужно и да не е изгубено от носителя му.*

---

[20] **Марков, М.** Искът за собственост по чл. 108 от Закона за собствеността. С., Сиби (Markov, M. Iskat za sobstvenost po chl. 108 ot Zakona za sobstvenostta. S, Sibi), 1994, с. 60.

[21] **Таджер, В.** Гражданско право на НРБ. Дял II. Второ издание. С., Софи-Р (Tadzher, V. Grazhdansko pravo na NRB. Dyal II. Vtoro izdanie. Sofia, Sofi-R), 2001, с. 468 – 470; Павлова, М. Гражданско право – обща част. С., Софи-Р (Pavlova, M. Grazhdansko pravo – obshta chast. Sofia, Sofi-R), 2002, с. 510 – 513.

Собственикът трябва да докаже правото си, когато предявеният иск е положителен. Законът изисква и при искането за отписване до областния управител или кмета, предшестващо предявяването на иск, да бъде подкрепено с доказателства, с оглед на които компетентният орган да осъществи преценка.

2.3. Неправилно актуване или отпаднало основание за актуване

Налице са две алтернативни хипотези. Първо, при неправилно актуване, и второ, когато е отпаднало основанието за актуване.

Неправилното актуване означава, че е съставен АДС или АОС, но такъв не е трябвало да бъде съставян, тъй като държавата или общината не е собственик. Причините, поради които е неправилно актуван даден имот, могат да бъдат различни. Възможно е да се състави акт поради грешка на администрацията, при нищожно правно основание, което не е породило правни последици и др. По-важното е, че държавата или общината не е собственик.

Неправилното актуване следва да се различава от случаите, в които е налице явна фактическа грешка в съставения акт. Явната фактическа грешка представлява несъответствие между действителната воля на административния орган и нейното външно изразяване. Такива грешки могат да бъдат погрешно посочване на имена на страни, на граници на имот, на размер на сума, погрешно пресмятане[22]. При неправилното актуване държавата или общината не е собственик и акт изобщо не е трябвало да бъде съставян. При установяване на явна фактическа грешка не се съставя нов АДС или АОС. Съставя се акт за поправка на акта, в който е допусната явна фактическа грешка, като последният се вписва в службата по вписванията.

При отпадналото основание за актуване държавата или общината е била собственик, но поради осъществил се юридически факт тя престава да бъде такъв. И тук хипотезите могат да бъдат разнообразни. Могат да се разделят в две групи. Първата е тогава, когато правата на държавата или общината са отпаднали с обратна сила – случаите на унищожаване или разваляне на договор. Във втората група попадат случаите, когато правото е прехвърлено на

[22] Вж. р. № 1497 от 04.02.2009 г. на ВАС по адм. д. № 12617 / 2008 г.

друг субект. Общото и съществено и при двата случая е, че е отпаднало основанието за съставяне на акта за държавна или общинска собственост. Като последица от това имотът следва да се отпише от актовите книги.

2.4. Искане до компетентния орган и отказ

Преди всичко следва да се отбележи, че искането до компетентния орган за деактуване и неговият отказ представлява факултативна предпоставка на исковете. Това е така, тъй като само по себе си съществуването на АДС или АОС, без да е налице основание за това или когато основанието за актуване е отпаднало, също представлява оспорване на материалното право на неговия носител.

Правен интерес за предявяване на исковете по чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 64, ал. 2 ЗОС ще бъде налице дори и да не е отправено искане до компетентния орган и той да е отказал или да не се е произнесъл, тъй като тази административна процедура има единствено техническо значение. Правилно е отбелязано в доктрината, че самото съществуване на АДС или АОС е достатъчно, за да стане ясно, че държавата или общината заявява собственически права върху актувания недвижим имот. То поражда правен интерес от предявяване на иска от **всяко** трето лице, което претендира за себе си правото на собственост[23].

Когато обаче собственикът е отправил искане за отписване в общия случай до областния управител или кмета, след като е установил, че недвижимият имот е неправилно актуван или вече основанието за актуване (като държавна или общинска собственост) е отпаднало и е издадена заповед за отказ от компетентния орган, за титуляра на правото на собственост остава единствено възможността да потърси защита на своето право по съдебен ред.

Въпреки че е факултативна, обсъжданата предпоставка се състои от две кумулативни съставни части – искане и отказ или непроизнасяне за отписване от актовите книги. Ако компетентният орган издаде заповед, с която се отписва имотът, няма да е налице спор за материално право. Заповедта за отписване в този случай представлява признаване от държавата или общината чрез нейните органи, от една страна, че тя не е собственик на имота, и

[23] **Бобатинов, М., Кр. Влахов.** Вещно право. Практически проблеми. С., Сиби (Bobatinov, M., Kr. Vlahov. Veshtno pravo. Prakticheski problemi. S., Sibi), 2007, с. 163.

от друга – че този, който е поискал отписването, е действителният собственик.

Когато има съставен АДС или АОС, това представлява пречка за упражняването на правото на собственост на действителния собственик. Възможно е той да търпи вреди от наличието на съставения акт. Дори и да не търпи вреди, вещното право на собственост е абсолютно[24] и неговият титуляр винаги има интерес да може ефективно да упражнява своето право. Предвид декларативния характер на актовете за държавна и общинска собственост и наличието им в правния мир, когато държавата или общината не е собственик на имота, този факт не отговаря на действителното правно положение.

Не може да се приеме, че не може да бъде предявен иск за установяване със сила на присъдено нещо кой е титуляр на правото на собственост, преди да бъде отправено искане до компетентния орган за отписване на имота. Когато обаче бъде направено такова искане от собственика, отказът на компетентния орган се превръща в основна предпоставка.

По отношение на държавните имоти, съгласно чл. 109, ал. 1 ППЗДС, отписването на имотите се извършва въз основа на писмено искане на собственика, подадено до областния управител. Както беше отбелязано, актовете за държавна и общинска собственост единствено констатират, че държавата или общината е собственик на имота. Когато държавата или общината престава да бъде собственик, недвижимият имот следва да бъде отписан от актовите книги. Това действие е също с декларативен характер. Ето защо отписването може да бъде и по инициативата на компетентния орган. С други думи може да бъде извършено служебно от него. Това разрешение е в унисон както със служебното начало, така и със съобразяването с действителното правно положение.

За да е налице правен спор обаче, следва да е издадена и заповед за отказ. Отказът на компетентния орган представлява оспорване на правото на собственост на лицето, поискало отписване. Точно тук възниква и правният интерес на собственика да предяви

[24] **Стоянов, В.** Цит. съч., с. 214.

иск, с който да установи със сила на пресъдено нещо спрямо държавата, че той е собственик, както и че имотът следва да се отпише от актовите книги.

Възможна е и хипотезата на „мълчаливо отричане“. Тя ще бъде налице, когато е направено искане за отписване, но компетентният орган изобщо не се е произнесъл. Ефектът ще бъде същият. Отново възниква правен спор, както и правен интерес в полза на собственика от установяване на спора за материално право от съда.

3. Процесуални аспекти

Производството по разглеждане на исковете по чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 64, ал. 2 ЗОС се провежда по общите правила на Гражданския процесуален кодекс (ГПК).

Преди всичко следва да е налице спор за материално право. При отсъствие на такъв спор не съществува и потребност от съдебна защита. Според чл. 124, ал. 1 ГПК е нужно да има интерес от предявяването на иска. Това е в уредбата само на установителните искове, тъй като при осъдителните и конститутивните искове интересът от защитата произтича от естеството на търсената защита[25]. В хипотезата на чл. 79, ал. 3 ЗДС спорът за гражданско право възниква от съществуването на АДС или АОС, както и при отказ на областния управител да разпореди отписване на имот от актовите книги за държавна собственост, което потвърждава заявените собственически права от страна на държавата. Беше отбелязано, че това по своята същност е отричане на претендирано от друг титуляр право на собственост върху този имот. Аналогично е положението при иска по чл. 64, ал. 2 ЗОС. Разликата е, че отказът е на кмета на общината.

За да предяви иска, страната трябва да притежава правото, да бъде негов носител. Това обуславя нейната процесуална легитимация. Активно легитимиран е собственикът, който може да бъде физическо, юридическо лице. Възможно е да бъде държавата или общината, като в последните два случая ответник ще бъде съответно

[25] **Сталев, Ж. и др.** Пак там.

общината или държавата. В допълнение, при ищец една община ответник може да бъде друга община. Важат всички общи правила на ГПК. Искът следва да е съобразен с неговите изисквания.

Ответник е държавата или общината, която отрича правото на собственика чрез съществуването на съставен акт. Ищецът трябва да докаже своето право. Държавата или общината – ответник, може да се защити срещу активната легитимация, като докаже, че ищецът не притежава претендираното от него право върху вещта. Срещу пасивната легитимация може да се защити, ако докаже, че няма съставен АДС или АОС. В процеса на доказване следва да се има предвид, че АДС и АОС са официални свидетелстващи документи и притежават материална доказателствена сила ведно с всички последици от това обстоятелство, които бяха вече разгледани.

Държавата и юридическите лица не могат лично да извършват или да приемат процесуални действия. Затова те участват в процеса чрез свои органи като представители. По правило държавата се представлява пред съдилищата по граждански дела от министъра на финансите (чл. 31, ал. 1 ГПК), а по дела, които се отнасят до недвижими имоти държавна собственост – от министъра на регионалното развитие и благоустройството (чл. 31, ал. 2 ГПК). Неговата представителна власт обхваща исковете за собственост или други вещни права, за граници, както и искове за защита на владение. Те могат да възложат на юрисконсулти или на областните управители да представляват държавата по делата, свързани с района на съответната област, или по конкретно дело. Общината се представлява по граждански дела от кмета (чл. 44, ал. 1, т. 14 от ЗМСМА).

Искът следва да бъде подаден пред съответния компетентен съд, което обуславя неговата подсъдност. По обсъжданите искове няма специфични правила относно подсъдността. С оглед на това важат общите правила. Местната компетентност е определена в чл. 109 ГПК, съгласно който искове за вещни права върху недвижим имот се предявяват по мястото, където се намира имотът. По отношение на местната компетентност по чл. 109 ГПК не е допустимо страните да посочат друг съд с писмен договор (чл. 117, ал. 2 ГПК). Относно родовата компетентност искът ще бъде подсъден на районния съд съгласно правилата на основната подсъдност по

чл. 103 ГПК, освен ако цената на иска е над 50 000 лв. (чл. 104, т. 3). Ако цената на иска е над 50 000 лв., компетентен ще бъде окръжният съд. Цената на иска се определя въз основа на чл. 69, ал. 1, т. 2 ГПК, който определя, че размерът на цената на иска по искове за собственост и други вещни права върху имот е данъчната оценка, а ако няма такава – пазарната цена на вещното право.

Ответникът – държавата или общината, може да направи възражения, че е налице основание за актуване на процесния недвижим имот като държавен или общински, както и че държавата или общината е носител на материалното право, предмет на спор. В случай че държавата или общината не е собственик, но има съставен АДС или АОС, последните представляват манифестиране на намерението за своене, с оглед на което тече придобивна давност в полза на държавата или общината. На общо основание е възможно ответникът да направи процесуални възражения, свързани с конкретния спор.

Съдебното решение притежава сила на пресъдено нещо. Поставя се въпросът дали съдът може да отмени АДС или АОС, ако установи собственически права на ищеца. Това не е възможно, тъй като деактуването става единствено по административен ред от съответния орган. В съдебната практика се застъпва, че не съществува самостоятелен иск за отмяна на акта за държавна или общинска собственост, поради което съдът не е длъжен да постанови в диспозитива на решението си отмяна на този акт. Доколкото това производство се развива след разрешаването на спора за материално право, то предявеното искане за отмяна на акта за държавна или общинска собственост в общия исков процес се явява процесуално недопустимо[26]. С оглед на това и след като материалното право на собственост е признато със сила на присъдено нещо от гражданския съд, то ще представлява доказателство пред компетентния орган, че имотът не е държавна, респ. общинска собственост и ще следва да бъде издадена заповед за деактуване. При тези обстоятелства компетентният орган по деактуване е задължен да отпише имота от актовите книги. В противен случай той може да

[26] Вж. Опр. № 99 от 04.02.2013 г. по ч.гр.д. № 59/2013 г. на ВКС.

носи дори и наказателна отговорност за неизпълнение на съдебно решение по смисъла на чл. 296 НК[27].

Освен това, след като молителят е доказал, че е собственик на имота с влязло в сила съдебно решение и административният орган не е изпълнил императивното за него задължение, произтичащо пряко от нормите на чл. 78, ал. 1 ЗДС или чл. 64, ал. 1 ЗОС, за молителя е налице правен интерес да иска от съда защита срещу неоснователните бездействия на органа. Те се изразяват в липса на действия по деактуване. Искът, на основание чл. 256, ал. 1 АПК, цели да осъди административния орган да извърши действието, предписано от посочените по-горе правни норми – да издаде заповед за отписването на процесния имот от актовите книги за държавна или общинска собственост. Преценката на компетентния по деактуване орган е ограничена от съдебното решение, тъй като с него е признато от гражданския съд, че молителят е собственик на недвижимия имот. За него е налице задължение за отписване.

В заключение, исковете по чл. 79, ал. 3 ЗДС и чл. 64, ал. 2 ЗОС представляват специфични установителни петиторни искове срещу държавата или общината, с предявяването на които се разрешава спор за принадлежността на правото на собственост в случаите, когато е съставен АДС или АОС, без да има основание за съставянето му или същото е отпаднало.

Те предоставят ефективна защита в полза на собственика, чийто недвижим имот – обект на правото на собственост, е актуван като държавен или общински. Посочените искове са правни средства, чрез които засегнатото право може да бъде защитено чрез атакуване на незаконосъобразните актове за държавна или общинска собственост пред компетентния граждански съд.

[27] **Бобатинов, М., Кр. Влахов.** Цит. съч., с. 163.