

# Протокол

№

гр. София, 12.03.2026 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 42 състав, в публично заседание на 12.03.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Калин Куманов**

при участието на секретаря Росица Б Стоева, като разгледа дело номер **9271** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във вр. с чл. 144 АПК.

На именното повикване в 15:45 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – М. С. В. – уведомен от предходно съдебно заседание, се явява лично и се представлява от адв. К., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – МИНИСТЪРЪТ НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО, ХРАНИТЕ И ГОРИТЕ - уведомен от предходно съдебно заседание, се представлява от юрк. Т., с пълномощно по делото.

СГП - редовно призована, не изпраща представител.

Вещите лица И. Й. И. и инж. К. М. К., редовно призовани, се явяват.

Страните/поотделно/ - Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА молба от 01.12.2025 г. от процесуалния представител на ответника за отмяна на наложената глоба, тъй като е изпълнено указанието на Съда.

ДОКЛАДВА молба от същата дата като се изразява становище относно заключението на вещото лице И..

ДОКЛАДВА постъпило в срок заключение по допуснатата експертиза - на 29.09.2025 г. Със заключението са представени справка-декларация за положения труд, от двете вещи лица.

Пристъпи се към изслушване на заключението.

Сне се самоличността на вещите лица:

И. Й. И. на 74 г., български гражданин, без дела и родство със страните.

инж. К. М. К., на 74 г., български гражданин, без дела и родство със страните.

Предупредени за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.  
Обещаха да дадат вярно и безпристрастно заключение.  
Вещите лица: Представили сме заключение в срок, което поддържаме.

Вещото лице И. на въпроси на юрк. Т.: Средно претеглената цена при продажби се определя, като се вземат най-близките показатели и се прави сравнение, това съм направил след посещение в АП и съм проверил пазарни аналози. Това е описано в таблица спрямо проверени нотариални актове на всеки един имот с дървесните видове. В таблица 1 и таблица 2 е обяснено.

Юрк. Т.: Мога ли да разбирам, че средно претеглената цена е равна на сумата от събраните пазарни аналози по отношение на пазарната цена, разделено на общата им площ? Впоследствие площите на оценяваните и пазарните цени се определят от средно претеглената цена.

Вещото лице И.: Взел съм цена за един декар и това е умножено по броя, може да се види в таблица 1. При повече аналози може да се стигне до реалната пазарна цена, при по-малко аналози е по трудно, затова в Наредбата „Оценка на горския фонд“ е записано да се използват до 20 аналози. Цената влияе от стойности, записани за повече декари и в зависимост от това колко сделки има през годината. Като се влезе в кадастралната карта, се виждат описани всички съставки и показатели върху картата на кадастъра и така може да не се посещава горското. При таблицата и тази за частните имоти, са събрани сделки за сравнение - 13 аналози, и 4 със сравнителни характеристики, които са приближени до 10 декара държавен имот. Останалите аналози, които съм ползвал, са между 6 и 12 декара. Когато отивам в АВ, не може да се предвиди какви и колко сделки има. Аз не се водя от това колко е голям имотът и този, който се заменя. В АВ е записано местоположението, почвата и механичния ѝ състав, дървесните видове и всички показатели за тях. Цената на един декар не зависи от големината на имота, а зависи от броя сделки. Математически погледнато ние, събираме площта и цените на имотите. В заключението си съм ползвал само горски имоти, където самата гора е нискостеблена. Няма имоти със статут на горски, а се ползват имоти земеделски, които не са със това предназначение, а са се самозалесили. Придържал съм се да бъдат най-близо до[жк]. При частните съм посочил всеки един имот при изготвяне на експертизата. Имотът има характеристика на гора, дали има заповед или не, зависи от състава и кога се е залесило. За В., или ако се вземе земеделска земя от Д., или от друго място, няма да се получи друг резултат. На всеки 10 години се прави ревизия на горския фонд. За категорията съм гледал Наредба №19 от НАП, когато се взема данъчна оценка, където има отдел и подотдел, има бонитет, да се взема по коя категория, има таблица на бонитетите. Бонитетът е плодородието на горската площ и се приравнява с категориите на земеделската земя. Наредбата за оценки се съблюдавана. В нея има разпоредба, където е записано площ и цена, които ги има таблицата.

Юрк. Т.: Включително и ЗМДТ приема, че земеделска и горска трудно могат да бъдат сравнявани и не притежават сравнителни характеристики. Могат да бъдат сравнявани само когато земеделската се вземе по-висока категория.

Вещото лице К.: Това не може да повлияе на цената в нотариалния акт, защото там има площ и цена. По принцип има таблица, която гледаме. При всяка една сделка нотариусът изисква оценка от данъчното за цената на имота.

Вещото лице И.: Относно проверка за ипотечни актове съм отговорил в експертизата по въпрос 2, където е записано. Има един договор, който не съм взел предвид, защото трябва да има поне два такива договора за да се получи средна цена. Данните за административните цени са взети от оценката преди сделката, а сега е базисна цена, това е истинската цена на гората. Когато един оценител прави тази оценка, е задължен да отиде в имота и да опише дървесните видове, какъв

процент на участие има, да намери средната височина, средния диаметър, да определи спрямо таблицата бонитета и да изчисли за всеки един дървесен вид спрямо участието му, какъв запас има на тази площ.

Вещото лице И. на въпроси от адвокат К.: В наредбата и ЗДС, § 1а, т.3 е записано, че могат да се вземат минимум от два до двадесет имота. Няма точно определен брой. Когато един оценител не може да намери пазарни аналози, чл.6 от наредбата позволява да се вземе в района на землището земеделски земи, които се приравняват с категорията и бонитета на земята, като чрез него се изчислява цената на земята по първи компонент и втори от съседни гори, ако има. При държавните и при частните за района – там, където има оценка, взема се за единица и се добавя цената. Чл.6 от наредбата за оценка от горския фонд. За оценките във В. съм ходил с джипис, тъй като има недостъпни места. Веднъж съм ходил за една оценка при Горско стопанство, като ми дадоха джип, защото теренът е много по-лош. При оценка на частните гори съм вземал данни от кадастъра. Във видинския край, във всички останали гори са с издънки, като бяха два-три имота с нискостеблени. Има с бук и дъб, които са над 100-годишни. Цената е сравнима, не е приходна стойност. Трябва да се сравни цената на земята и на насажденията, няма да е както при административната цена, а оценителят трябва да направи оценка спрямо моментното състояние на насаждението.

Юрк. Т.: Това означава, че когато аз купувам имот от значение не е дървесината, а местоположението на имота.

Вещото лице К.: За имота във В., при правене на административна оценка има допълнителни коефициенти, които се слагат за местоположение на имота.

Вещото лице И.: За Ч. са зони - до 5 км, като от 1 км до 5 км има различни коефициенти, те се ползват когато се съставя административна цена, тогава влияе и категорията на населеното място, коефициент за урбанизираност. Цената зависи от местоположението на имота. При съставянето на пазарна оценка се вземат пазарните аналози и всички допълнителни показатели и коефициенти.

Юрк. Т.: В нормативната цена се има предвид освен дървесината, коефициенти къде са намира имота, дали е близо до Ч. или курортна зона. Коефициентите се съпоставят даже в приходната стойност на дървесината.

Вещото лице И.: Пазарната цена затова се казва пазарна, като се взема местоположението на имота.

Съдът и страните нямаха повече въпроси към вещите лица.

Юрк. Т.: Моля да се запише, че оспорвам изцяло заключението на вещите лица.

Адв. К.: Представям списък на разноските и два договора за правна защита и съдействие.

По доказателствата, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИЕМА заключението на вещите лица И. и К..

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за в.л. И. в размер на 7798 лв. по представената справка-декларация.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ равностойността в евро – 3987.05 евро.

Издаде се РКО и се връчи на вещото лице.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за в.л. К. в размер на 1093 лв. по представената справка-декларация.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ равностойността в евро – 558.84 евро.

Издаде се РКО и се връчи на вещото лице.

ПРИЛАГА справките-декларации на вещите лица ведно с доказателствата от в.л. И..

ОТМЕНЯ глобата в размер на 300 лв., наложена на Министъра на земеделието, храните и горите.

ПРИЕМА списъка на разноските от адвокат К. и 2 броя договори за правна защита и съдействие с № 0277717/17.12.2021 г. и № 092581/16.10.2025 г.

ПРИЛАГА молбите на ответника от 01.12.2025 г.

Страните /поотделно/ - Няма да сочим други доказателства и нямаме искания по доказателствата.

Поради изчерпване на доказателствените искания, СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

Адв. К.: Моля да отмените оспорения акт. Моля да се отбележи, че оценителски доклад на „Аролеспроект“ не е надежден, тъй като не е изготвен от независим оценител. Доверителката няма качеството на бенефициент на несъвместима държавна помощ по решението на ЕК, същата не е предприятие и най-важния въпрос свързан със собствеността на върнат имот. По делото е приобщен огромен доказателствен материал, видно от който процесния имот от 10 дка, предмет на замяна с жалбоподателката е бил предмет на друга замяна но вече като част от един имот – 60 дка на друго лице. Има издадени заповеди и е приложено адм.дело № 1733/ 2009 г. на АССГ, в решението по което се приема, че не е налице очевидна грешка при издаването на заповедите, а е налице спор за материално право, който следва да се разреши по общия исков ред, а не в административно производство. Решението е потвърдено от ВАС. Министърът в оспорения акт си е позволил да влезе в ролята на съдебна институция, като се е произнесъл по правото за собственост, приемайки, че няма спор за собственост, а 10-те дка принадлежат на жалбоподателката, а не на лицето К. Г.. Само на това основание издаденият акт е незаконосъобразен. Моля да имате предвид, че по делото от ответника са представени две заповеди: № 768 и № 769/26.11.2014 г., като в списъка към втората заповед е посочена жалбоподателката М. В. като бенефициент, за която сделките по замяна не представляват държавна помощ. Това обстоятелство изрично е признато от ответника 2014 г. В случай, че приемете акта за законосъобразен, моля да уважите изложеното възражение за погасяване на вземането по давност по смисъла на чл.181, ал.2 ДОПК. Моля срок за писмени бележки. Претендирам разноски по представения списък.

Жалбоподателката: Аз замених 174 дка широколистни гори, които са над 120 години, с височина 45 метра, срещу 10 дка държавни гори, които са с израстъци. Изпълних абсолютно всички точки и букви на закона при заменката. Защото имаше оценители, които оцениха горите и тези оценки бяха приети от лицензирани държавни комисии. Обаче МЗХ дублират държавната гора и същата гора от 10 дка е включена в имота на К. Г.. Дадено е право на господин Г. да реализира правото си на защита в три становище пред ЕК, като в нито едно от тези становища той не казва за дублирането на моя имот. Вярвам на българския съд и се надявам на справедливост.

Юрк. Т.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана. По отношение на посочените акценти от процесуалния представител на жалбоподателя, е безспорна практиката на СЕС, че национална давност не се прилага, като ВАС съобрази тази практика. По отношение на „А.“ моля Съдът да съобрази, че вече има постановено решение № С-632/2023 г. по дело на

Комисията срещу България, по което решение се прие, че „А.“ е независим публичен орган при равнопоставени условия при организирана тръжна процедура, може да участва в оценяване на поземлени имоти. Това постановяване е в съответствие с Директива 214/24 която посочва, че именно в тръжни процедури може да участват публични органи. Трябва да посоча съобщение на Комисията от 10.07.1997 г., приложимо към Решението на ЕК към момента на постановяването, като съобщението е относно елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи, като изрично се посочва възможността в експертизата да участват длъжностни лица и публични органи. По отношение това, дали имотът е бил включен или не, моля Съдът да вземе предвид, че сме в административно производство, като спора за материално право е предоставена възможност от съдебните решения, като всяка една от страните която претендира такова възражение, може да предяви самостоятелен ревандикационен иск по чл.108 от ЗС, с който по безспорен път с влязло в сила решение да установи спора за спора за собственост. В момента няма влязло в сила решение по отношение на собствеността.

По отношение на експертизата ще напиша подробни писмени бележки, но ще спомена, че са използвани в противоречие Тълкувателно решение № 3/2015 г. на ВАС, в което се посочва изрично кои имоти са със сходни характеристики, както и практиката на ВАС, където се сочи, че ползването на земеделски имоти при извършването на оценки на заменки на поземлени имоти в горски територии подсилва неоправдано пазарната цена. Ползването на имоти, които са с неспоменато предназначение, самозалесили се, без да бъде сравнена категорията, означава, че се формира цена, която се отклонява от действителната пазарна цена. Считаю, че е нарушен принципът на еквивалентност с количествено натрупване по отношение на частните имоти, а по отношение на държавен имот със действителни сходни характеристики са точно три на брой, които се доближават до 10 дка. Правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Моля да ми предоставите срок за писмени бележки.

**СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.**

Съдът предоставя на страните 14-дневен срок от днес за представяне на писмени бележки по делото.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16:22ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: