

# РЕШЕНИЕ

№ 123

гр. София, 08.01.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,**  
в публично заседание на 11.12.2019 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Силвия Димитрова**

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **6241** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215 ЗУТ.

Образувано е на основание изпратена от Гл. архитект на СО – район „С.“ жалба от Етажна собственост „Й. У.“, [улица], депозирана от Председателя на ЕС М. К., с която е оспорено издаденото от Гл. архитект на СО – район „С.“ на „Л’О. БЪЛГАРИЯ“ Е., [населено място] разрешение за поставяне №20/07.05.2019 г. на фирмен надпис на магазин за промишлени стоки в поземлен имот с идентификатор 68134.102.147, сграда/СОС с идентификатор 68134.102.147.1.23; 68134.102.147.1.24, ЦГЧ – район С., м. Зона Г-Център по плана на [населено място], административен адрес [населено място], кв. Център, [улица]. Твърди се, че оспорения акт е незаконосъобразен, доколкото липсва съгласие на етажните собственици за издаването му, поради което се иска неговата отмяна. Претендират се направените в хода на съдебното производство разноси.

Ответникът, Гл. архитект на СО – район „С.“, в представен по делото писмен отговор оспорва жалбата като неоснователна. Излага съображения за законосъобразност на оспорения акт.

Заинтересованата страна „Л’О. БЪЛГАРИЯ“ Е., [населено място] не е изразила становище по жалбата.

СГП не е взела участие в производството.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната административна преписка. Назначена е и приета СТЕ, заключението по която не е оспорено от страните.

Административен съд – София-град, Второ отделение, 52 състав, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

С жалбата се атакува ИАА по смисъла на чл.214 ЗУТ, посочен изрично от законодателя като подлежащ на съдебен контрол. Жалбата е депозирана в законоустановения в чл.215, ал.4 ЗУТ срок. Оспорващият е уведомен за издадения акт по реда на §4, ал.2 ДР на ЗУТ на 09.05.2019 г., а жалбата е подадена на 16.05.2019 г. Спазени са изискванията на закона и жалбоподателят е надлежна страна, поради което е процесуално ДОПУСТИМА. Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита същата и за ОСНОВАТЕЛНА.

Със заявление от 12.04.2019 г., адресирано до Кмета на район „С.“ – СО [фирма], [населено място], чрез упълномощено лице М. Д. е внесъл за повторно разглеждане проектна документация за фирмени надписи на магазин на [улица]. Към заявлението са приложени проектна документация – част Архитектурна, част Конструктивна, част Електро и част ПБЗ, нотариални актове за собственост, договори за наем, съгласуване с ПБЗН, Н. и МК. Във връзка с одобрения инвестиционен проект на 07.05.2019 г. е от Гл. архитект на СО – район „С.“ на „ЛЮ. БЪЛГАРИЯ“ Е., [населено място] е издадено разрешение за поставяне №20/07.05.2019 г. на фирмен надпис на магазин за промишлени стоки в поземлен имот с идентификатор 68134.102.147, сграда /СОС с идентификатор 68134.102.147.1.23; 68134.102.147.1.24, ЦГЧ – район С., м. Зона Г-Център по плана на [населено място], административен адрес [населено място], кв. Център, [улица]. Няма данни за започналото административно производство да са уведомявани етажните собственици на [улица]. Видно от приложените към преписката доказателства разрешението за поставяне се отнася до самостоятелен обект, находящ се на партерния етаж на сградата на [улица], което е собственост на Х. и П. А. и Д. и Ц. Г.. Собствениците са отдали обекта под наем на [фирма], с право на преотдаване. [фирма] е преотдал помещението на „ЛЮ. БЪЛГАРИЯ“ Е., [населено място], видно от приложения договор за наем.

С разрешение за поставяне №20/07.05.2019 г. Главния архитект на район „С.“, Столична община, е разрешил на „ЛЮ. БЪЛГАРИЯ“ Е., [населено място] поставяне на 1 брой фирмен надпис на магазин за промишлени стоки на [улица] поземлен имот с идентификатор 68134.102.147, сграда /СОС с идентификатор 68134.102.147.1.23; 68134.102.147.1.24, планоснимачен район Ц. градска част – район С., УПИ Х-147, кв.389, м. Зони Г- центъра (част), район С. по плана на [населено място] съгласно одобренията на 07.05.2019 г. проекти. Разрешението е издадено на основание чл.57, ал.1 от ЗУТ и чл.48 от Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община /НПОРИМДЕРДТСО/. Липсват доказателства за редовно връчване на това писмо на етажната собственост по реда на §4, ал.3 от ДР на ЗУТ. Видно от приложен по делото разписан лист така издаденото разрешение за поставяне е съобщено на ЕС и носителите на ограничени вещни права с констативен протокол на 09.05.2019 г. От същия се установява, че на тази дата служители на район „С.“ са залепили съобщение на входа на сградата на [улица] на информационното табло на входа на сградата на район „С.“ по реда на §4, ал.2 от ДР на ЗУТ, с което информират лицата за одобрения проект и за издаденото разрешение за поставяне на фирмен надпис.

По делото е приет като доказателство и одобрен от район „С.“, Столична

община, инвестиционен проект, със съответните части, на обект: „Фирмени надписи Магазин NYX, [улица].

С оглед пълното изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и приета съдебно-техническа експертиза. Съгласно заключението, вещото лице при извършен оглед на място на процесната сграда е установено, че същата е монолитна, многоетажна с магазини, последните с козирка. Козирката е монолитна част от външната фасада на сградата по цялото ѝ протежение. В обясненията на вещото лице в съдебно заседание, същото заявява, че козирката е обща част от фасадата на сградата. Според вещото лице изпълнението на място е в съответствие с проекта и описанието в конструктивното становище /л.108 от делото/. В същото е описано, че табелата се запазва абсолютно същата, без промени в размерите, материалите, цвета и конструкцията. Запазват се изцяло съществуващата конструкция и облицовка от еталбонд. Подменя се PVC фолиото, като се поставя надпис с лого на марката на новия наемател от бял плексиглас в съответствие с новата фирмена визия на главната фасада, на същото място, където е бил досегашния надпис на предходния наемател. Предвиден е монтаж на LED осветление зад надписа и логото както е било и предишното осветление.

От приложеното на лист 84 от делото становище на Министерство на културата е видно, че проектът е съгласуван .

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи: Съгласно разпоредбата на чл.168 АПК, съдът преценява законосъобразността на АА, като проверява дали е издаден от компетентен орган и в съответната форма, спазени ли са разпоредбите при издаването и съобразен ли е с целта, която преследва закона. При преценката си съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в АА.

Оспореното разрешение за поставяне на фирмен надпис е издадено в предписаната от закона форма и от компетентен административен орган – Главния архитект на район „С.“, Столична община, в съответствие с предоставените му правомощия по чл.49, ал.2 от НПОРИМДЕРДТСО в приложимата редакция, съгласно която в случаите, когато поставянето на фирмени надписи не е свързано с изграждане, поставяне или преустройство на даден обект, проектът на фирмения надпис се одобрява от главния архитект на съответния район, който издава разрешение за поставяне. Фактическите основания, които е съобразил административният орган за да издаде разрешението за поставяне, се съдържат в одобрения проект и обяснителната записка към него, към които то препраща. Съдържащите се в тях данни представляват фактически основания за издаването на административния акт, които следва да позволяват да се направят правни изводи за да се прецени неговата законосъобразност и в частност съответствие с разпоредбите на ЗУТ и Наредбата.

При издаване на оспореното разрешение за поставяне не са допуснати съществени нарушения на административнопроцесуалните правила, които да мотивират неговата отмяна. Съдът споделя разбирането, че нарушението на процесуалните правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Процесното разрешение за поставяне обаче е издадено в противоречие с приложимите материалноправни разпоредби. Легалната дефиниция на понятието фирмен надпис е дадена в чл.48, ал.1 от НПОРИМДЕРДТСО, съгласно която фирмените надписи са информационни елементи, съдържащи само наименованието, търговската марка и/или

дейността на лице в конкретен обект, които се поставят върху недвижимия имот, в който се намира седалището или дейността на лицето, както и върху преместваеми обекти, в които се извършва дейността на лицето. В конкретния случай, видно от приетите по делото доказателства, одобреният проект, въз основа на който е издадено процесното разрешение за поставяне, е за фирмен надпис по чл.48, ал.2, т.1 от НПОРИМДЕРДТСО и съдържа дейността на търговеца в конкретния обект – един фирмени надписи / Магазин NYX / на търговски обект, на магазин за промишлени стоки на [улица] поземлен имот с идентификатор 68134.102.147, сграда/СОС с идентификатор 68134.102.147.1.23; 68134.102.147.1.24, планоснимачен район Ц. градска част – район С., УПИ Х-147, кв.389, м. Зони Г- центъра (част), район С. по плана на [населено място].

Съгласно чл.57, ал.1 от ЗУТ върху недвижими имоти могат да се поставят рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи въз основа на разрешение за поставяне, издадено по ред, установен с наредба на общинския съвет по чл. 13а или по чл. 56, ал. 2.. В съответствие с чл. 57, ал. 4 от ЗУТ за да бъде издадено разрешение за поставяне на информационен елемент – фирмен надпис, върху сгради-етажна собственост, какъвто безспорно е и процесния случай, е необходимо да бъде направено искане за това, към което да бъдат приложени освен изготвен проект на информационния елемент, така и изрично писмено съгласие на етажните собственици или писмен договор за наем с етажните собственици на заетата от съоръжението площ, като съгласието, съответно договорът за наем, се оформят по реда на Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/. При съобразяване на цитираната разпоредба настоящата съдебна инстанция намира, че в конкретния случай разрешението за поставяне е издадено без да е налице изрично съгласие на етажната собственост за поставяне на фирмения надпис на търговския обект, на който е наемател заинтересованата страна „Л'О. БЪЛГАРИЯ“ Е., [населено място] и който обект се намира на партерен етаж на сграда в режим на етажна собственост. Не се установи по делото, а и твърдения в тази връзка липсват, да е налице изрично дадено писмено съгласие, оформено по реда на ЗУЕС, на етажната собственост на сградата на [улица] за поставяне на процесния фирмен надпис. Законодателят изисква наличието на изрично и предварително дадено съгласие за поставянето на точно определен елемент, а не принципно такова. Затова съдът намира, че е без значение, че на процесния обект е имало поставен предходен надпис от предишните наематели, като с оспореното разрешение само се променя наименованието върху него. В тази връзка следва да се има предвид, че безспорно се установява по делото от приетата съдебно-техническа експертиза, че предвиденият с процесното разрешение за поставяне фирмен надпис следва да се разположи върху козирката над магазина, за която вещото лице заявява, че по естеството си е обща част, тъй като е монолитна част от външната фасада на сградата по цялото ѝ протежение. Изрично в чл.38 от Закона за собствеността е регламентирано, че при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите,

водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. Съдът намира, че освен, че е част от външната фасада, която попада към външните стени, дори и само по естеството си козирката да служи за общо ползване и това безспорно я определя за обща част, за поставянето върху която на фирмен надпис се изисква съгласие на етажната собственост. При така установеното по делото съдът намира, че не са били налице нормативно установените предпоставки за издаване на разрешение за поставяне на информационен елемент – фирмен надпис, от Главния архитект на район „С.“, Столична община.

Предвид гореизложеното настоящата съдебна инстанция намира, че така подадената жалба е основателна и доказана и като такава следва да бъде уважена, а оспореното разрешение за поставяне отменено, като незаконосъобразно.

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на оспорващия искане за присъждане на разноски. Съгласно тази разпоредба когато съдът отмени обжалвания административен акт държавните такси, разноските по производството и възнаграждението за един адвокат, ако подателят на жалбата е имал такъв, се възстановяват от бюджета на органа, издал отменения акт. Жалбоподателят е доказал направени разноски за внесена държавна такса от 50 лева, 300 лева възнаграждение за вещо лице и 520 лева адвокатско възнаграждение. Предвид това Столична община следва да бъде осъдена да му заплати тези суми в общ размер 870 лева..

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд – София-град, Второ отделение, 52 състав

### Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Разрешение за поставяне №20/07.05.2019 г., издадено от Главния архитект на район „С.“ - Столична община, с което е разрешено на „Л'О. БЪЛГАРИЯ“ Е., [населено място] поставяне на 1 брой фирмен надпис на магазин за промишлени стоки на [улица] поземлен имот с идентификатор 68134.102.147, сграда /СОС с идентификатор 68134.102.147.1.23; 68134.102.147.1.24, планоснимачен район Ц. градска част – район С., УПИ Х-147, кв.389, м. Зони Г- центъра (част), район С. по плана на [населено място].

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Етажна собственост „Й. У.“, [улица], [населено място] деловодни разноски в размер на 870 /осемстотин и седемдесет/ лева. Решението подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от уведомяване на страните, на които на основание чл.138, ал.3 АПК да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ: