

РЕШЕНИЕ

№ 27167

гр. София, 16.12.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 28.11.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **3237** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във вр. с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по подадена жалба от С. Г. Г. от [населено място], в качеството му на управител на етажната собственост на сграда, с адрес [населено място], пл. „Народно събрание“ № 12, чрез адв. Ц., срещу разрешение за поставяне на фирмени надписи на кафене № 18/20.12.2023 г., издадено от гл. архитект на район „Средец“ – СО.

Производството е образувано след отделяне на процесната жалба от адм. д. № 1617/2024 г. по описа на АССГ, образувано по жалба от С. Г. Г., от [населено място], лично и от етажна собственост, [населено място], пл. „Народно събрание“ № 12, чрез С. Г. Г. домоуправител срещу разрешение за строеж № 28/20.12.2023 г. на гл. архитект на р-н „Средец“-СО за обект: „Преустройство и промяна предназначението на магазин в кафене, находящ се в имот с идентификатор № 68134.100.350, сграда с идентификатор № 68134.100.350.4.12, по КККР на [населено място], планоснимачен район: Централна градска част-район“Средец“, УПИ V 97, кв.486, местност“ зона – юг“, район „Средец“, [населено място],[жк], пл. „Народно събрание“ № 12, както и срещу процесното разрешение за поставяне.

В жалбата са изложени подробни съображения за незаконосъобразност и необоснованост на процесното разрешение за поставяне. Посочва, че в конкретния случай разпоредбите на чл. 57, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ и чл. 48 от НПОРИМДЕРДТСО, послужили като основание за издаване на процесното

разрешение, не следва да намерят приложение. Това е така, тъй като Законът за културното наследство /ЗКН/ е специален спрямо ЗУТ, което изисква да бъдат зачетени установените с него правила. Имотът, за който е издадено разрешението за поставяне, попада в териториалния обхват на груповия исторически и градоустройствен паметник на културата площад „Народно събрание“, поради което следва да се приложи установената в раздел V на ЗКН териториалноустройствена защита, елемент от която е съгласуването на инвестиционните проекти и изискванията за намеси в защитени територии за опазване на културното наследство по реда на чл. 54, ал. 1 и ал. 2 ЗКН. Сочи, че съгласно чл. 147, ал. 1 ЗУТ идейният инвестиционен проект за недвижими културни ценности и за строежи в техните граници и строителните им зони се съгласува при условията и по реда на ЗКН, а съгласно чл. 56, ал. 4 ЗУТ в недвижими имоти – културни ценности, разрешение за поставяне на обекти по ал. 1 се издава въз основа на схема след съгласуване при условията и по реда на ЗКН. Счита, че в конкретния случай не са спазени разпоредбите на чл. 84, ал. 1 и ал. 2 ЗКН, тъй като издаденото разрешение за поставяне не е съгласувано с Национален институт за недвижимо културно наследство и с министъра на културата. Навежда доводи, че за поставяне на фирмен надпис върху обща част на сградата, каквато е фасадата, следва да бъде взето решение на общото събрание в етажната собственост, като се спазят изискванията за предвидения в закона кворум и мнозинство, каквото в случая не е налице. Моли за отмяна на разрешението за поставяне. Претендира разноски.

В съдебно заседание, се представлява адв. З., която моли да се уважи жалбата и да се отмени разрешението като неправилно и незаконосъобразно. Моли за присъждане на разноски по представен списък.

В представени писмени бележки доразвива съображенията си за основателност на жалбата. Счита, че приложените правни норми са неправилни, тъй като имота попада в обхвата на груповия исторически и градоустройствени паметник на културата и това изиска приложението на раздел V ЗКН. Това не е спазено и процедурата не е съгласувана с НИНКН и с министъра на културата. Освен това, не е изискано съгласие от съсобствениците в сградата, което изискване е задължително съгласно чл. 38 ЗС. Също така посочва, че с монтирането на фирмения надпис се засяга фасадата на сградата, тъй като тя ще бъде пробита за монтирането на жалузи.

Ответникът - главният архитект на СО, район „Средец“, е представил административната преписка относно оспорената заповед, като не е взел становище по жалбата.

В съдебно заседание не се представлява.

Заинтересованите страни - „Роял Асетс Мениджмънт“ АД и „Кофи Стандарт“ ЕООД, чрез адв. С., в представено писмено становище считат жалбата за неоснователна.

В съдебно заседание се представляват от адв. С., който моли за оставяне на жалбата без уважение. Счита, че от събраните по делото доказателства се установява, че не е налице нарушение на материалния закон и процесуалните правила. Моли да бъдат кредитирани и двете заключения, като поставянето на фирмения надпис няма да компрометира сградата. Моли да се вземе предвид становището от Министерството на културата. Претендира присъждане на разноски, за които представя списък.

СГП не се представлява и не взема становище.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди

доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят С. Г. Г. се легитимира като Управител на Етажна собственост на сграда, с адрес [населено място], пл. „Народно събрание“ № 12 с Удостоверение № РСЦ23-ГР94-1517/10.11.2023 г., издадено от СО, район „Средец“.

На проведено ОС на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС, с адрес [населено място], пл. „Народно събрание“ № 12, за което е съставен Протокол от 29.02.2024 г., управителят е упълномощен от собствениците в сградата за осъществяване на процесуално представителство пред Административен съд София-град.

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 63, том II, рег. № 17192, дело № 233 от 2005 г., заинтересованата страна „Роял Асетс Мениджмънт“ АД („Р. Фуудс Холдинг“ ЕАД) се легитимира като собственик на магазин, находящ се в [населено място], СО, район „Средец“, площад „Народно събрание“ № 12, със застроена площ от 150 кв.м., с идентификатор 68134.100.350.4.

Заинтересованата страна „Кофи Стандарт“ ЕООД се легитимира с Договор за отдаване под наем на недвижим имот от 03.08.2022 г., като наемател на самостоятелен обект с идентификатор № 68134.100.350.4.12, в сграда с идентификатор 68134.100.350.4.

Със заявление за издаване на разрешение за строеж с вх. № РСЦ23-ТД26-441/20.03.2023 г., заинтересованата страна „Роял Асетс Мениджмънт“ АД е поискала от гл. архитект на район „Средец“, Столична община одобряване на инвестиционни проекти и „смяна на предназначението на магазин за конфекция и галантерия в кафене, в УПИ V-97, кв. 486, по плана на [населено място], район Средец. Към заявлението е приложен Пълен инвестиционен проект - осем броя папки: част „архитектурна“, част „конструктивната фирмен надпис, част „конструкции“ - за преустройството, част „ПБЗ“, част „пожарна безопасност“, част „ОВК“, част „ВиК“, част „електрическа“; Комплексен доклад № КК-68134.100.350-НС/002/23.10.2023 г. за оценка съответствието на инвестиционен проект с основните изисквания към строежите от „Си Ес Ком“ ООД ; Удостоверение за ползване № 42/12.08.2002 г. на „Магазин за конфекция и кожена галантерия“- издадено от Кмета на район „Средец“, СО.

Във връзка с писма на главния архитект на СО, район „Средец“ с № РСЦ23-ТД26-441/1/ и № РСЦ23-ТД26-441/3/, заявителят е представил допълнително Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-480172-09.06.2020 г., Свидетелство за регистрация на марка от Патентно ведомство и Конструктивно становище за фирмен надпис „Costa coffee“,

Представено е Становище изх. № СТ-84-388/29.08.2023г. на МК, с което е съгласуван инвестиционен проект за обект: Смяна на предназначението на магазин за конфекция и галантерия в кафене, пл. „Народно събрание“ №12, [населено място], като в становището е посочено, че проектът включва и монтиране на фирмен надпис над входната витрина. В становището е посочено, че предложението е допустимо от гледна точка на опазване на недвижимите културни ценности, на чиято територия и охранителна зона попада обекта.

Въз основа на тези данни, главният архитект на р-н „Средец“-СО е издал разрешение за строеж № 28/20.12.2023 г. на за обект: „Преустройство и промяна

предназначението на магазин в кафене, находящ се в имот с идентификатор № 68134.100.350, сграда с идентификатор № 68134.100.350.4.12, по КККР на [населено място], планоснимачен район: Централна градска част-район“Средец“, УПИ V 97, кв.486, местност“ зона – юг“, район „Средец“, [населено място],[жк], пл. “Народно събрание“ № 12.

Издадено е и процесното Разрешение за поставяне на фирмени надписи на кафене № 18/20.12.2023 г.

Разрешение за поставяне е връчено на управителя на ЕС на 15.01.2024 г.

Жалбата е подадена на 29.01.2024 г. чрез административния орган до съда.

Производството по оспорване на разрешение за строеж № 28/20.12.2023 г., по което е образувано адм.д. № 1617/2024 г. на АССГ, е висящо към настоящия момент.

Пред настоящата съдебна инстанция е изготвено заключение по допусната съдебно–техническа експертиза, оспорено от жалбоподателя.

Вещото лице е посочило, че от графичната част на проекта по част архитектура се установява, че обемните букви (фирмен надпис) ще се монтират на фасадата на сградата над дограмата върху декоративни метални жалузи. Експертът сочи, че в обяснителните записки по части архитектура и конструктивна за „фирмения надпис“ е посочено, че надписа от обемни букви, ще се монтира към фасадата върху декоративен елемент над дограмата, посредством самонарезни винтове. В описанието на фасадата е посочено, че ще се възстанови каменната облицовка, ще се подмени дограмата и ще бъдат монтирани декоративни метални жалузи над дограмата с цвета на дограмата. Посочва още, че в материалите от приложеното по делото конструктивно становище /записка/ е видно, че с монтажа на фирменият надпис няма да се промени конструкцията на сградата. Вещото лице сочи, че с проекта е предвидено фирменият надпис да бъде закрепен към декоративен елемент, който не е част от конструкцията на сградата.

В съдебно заседание, експертът заявява, че монтирането на фирмения надпис е декоративен елемент, захванат за жалузи, което не е част от сградата. Проектът за рекламния надпис не обхваща монтажа на въпросния декоративен елемент. Посочва, че не може да отговори дали ще се наруши облицовката на фасадата, тъй като въпроса е хипотетичен при евентуално възстановяване на старата каменна фасада. Като цяло всички елементи - каменна облицовка и жалузи, са част от фасадата, но фасадата не е спомената като част от сградата. Според вещото лице, става въпрос за подмяна на дограма, а рекламното съоръжение се монтира в рамките на тази част от сградата, която е част от дограмата, и за която ще възстановяват стара облицовка по архивни данни.

Поради оспорване на заключението, пред настоящата съдебна инстанция е изготвено и повторно заключение по съдебно–техническа експертиза, неоспорено от страните.

Експертът по повторната експертиза посочва, че за монтажа на светещ фирмен надпис „Costa Coffee“ е изготвено конструктивно становище за обект „Смяна на предназначението на магазин за конфекция и галантерия в кафене“, с адрес: пл. „Народно събрание 12“, [населено място] УПИ V-97, кв. 486, р-н Средец , фаза - Технически проект, част конструкции. В него е указано, че по проект се предвижда монтирането на фирмен надпис с размер 222x19 см и дебелина на буквите 5см. Общата площ на надписа е 0,43кв.м. Надписът е съставен от отделни букви, които се монтират към фасадата посредством самонарезни винтове. Конструктивното заключение е следното: „Монтажът на светещ фирмен надпис „Costa Coffee“ на

фасадата на сградата, находяща с в УПИ V-97, пл. „Народно събрание 12“, р-н Средец , [населено място], посредством самонарезни винтове няма да промени носещата способност на конструкцията...“.

Вещото лице посочва, че в съгласувания проект от СО - Район Средец" за обект: „Смяна на предназначението на магазин за конфекция и галантерия в кафене" - част Архитектура - черт. А1.1 - „Фасада кафене и фирмен надпис" в разрез 1:50 е указан начина на монтаж - алуминиева елоксирана дограма, над която има решетка вентилация - пресен въздух с монтирани пред нея жалузи, върху които са окачени буквите на светещия фирмен надпис. На това основание, според вещото лице процесният фирмен надпис по проект е предвиден да бъде монтиран/поставен върху елемент - жалузи, който не е част от конструкцията на сградата.

Вещото лице посочва, че в съгласувания проект от СО - Район Средец" за обект: „Смяна на предназначението на магазин за конфекция и галантерия в кафене" - част Електрическа в обяснителната записка е предвидено: „Към ГРТ се предвиждат излази и за СОТ, и за дежурни консуматори - хладилници, ледогенератор и дежурни контакти, дежурно осветление, рекламни пана, включени преди главен прекъсвач."

В заключение вещото лице посочва, че след направения оглед на място, е констатирал, че поставянето на фирмен надпис няма да доведе до необходимост от изменение в общите инсталации или изграждане/прокарване на нови инсталации. Такава инсталация има изградена и отбелязана на ГРТ - прилага снимка на ГРТ. Също така има партида към „Електрохолд продажби" ЕАД за обект Магазин с титуляр „Роял Асетс Мениджмънт" АД, което удостоверява свързването му към инсталацията на самостоятелния обект с идентификатор 68134.100.350.4.12.

В съдебно заседание, експертът заявява, че в проекта е записано, че има нова каменна облицовка, съобразена с архитектурата на съседните сгради. Буквите са самостоятелно изрязани, отвътре има тяло, което е за вентилация. Жалузите ще се захванат за сградата, дали ще има пробиване на каменната облицовка не може да се каже. При пробиването може да се засегне фасадата, която ще бъде възстановена, съгласно предвиденото в проекта.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е разрешение № 18/20.12.2023 г., издадено от главния архитект на район „Средец“ – СО, за поставяне на фирмени надписи на кафене, в поземлен имот с идентификатор № 68134.100.350, сграда с идентификатор № 68134.100.350.4.12, по КKKP на [населено място], планоснимачен район: Централна градска част-район “Средец“, УПИ V 97, кв. 486, местност “зона – юг“, район „Средец“, [населено място],[жк], пл. “Народно събрание“ № 12.

Жалбата е допустима, насочена е срещу годен за оспорване индивидуален административен акт, подадена е от надлежна страна, засегната от разпоредените с акта последици, и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ. Жалбата е подадена от С. Г. - управител на ЕС в сграда, находяща се на пл. “Народно събрание“ № 12 Представено е удостоверение от СО, район „Средец“ за регистриране на управител на ЕС и протокол от проведено общо събрание на ЕС на 29.02.2024 г., от който е видно, че ОС потвърждава изцяло извършените от управителя на ЕС С. Г. действия по защита

правата и законните интереси на ЕС, както и всички извършени до настоящия момент процесуални действия от негова страна, във връзка с депозираната жалба срещу Разрешение за поставяне № 18/20.12.2023 г. и образуваното дело в АССГ. На същото общо събрание е упълномощен управителя на ЕС С. Г. по смисъла на чл. 23, ал. 4 от ЗУЕС, да представлява ЕС и занапред, с право да извършва от името на ЕС всякакви процесуални действия.

Въз основа на така представените и приети по делото доказателства съдът приема, че жалбата е подадена от легитимно лице по смисъла на чл. 23, ал. 4 от ЗУЕС.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество е основателна.

По съответствие на заповедта с процесуалните правила:

Оспореното разрешение е издадено от главния архитект на СО, район „Средец“, на основание чл. 57, ал. 1 от ЗУТ, във вр. с чл. 48 от Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община /НПОРИМДЕРДТСО/. 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. Съгласно чл. 49, ал. 2 от НПОРИМДЕРДТСО, 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. Поради това, разрешението за поставяне е издадено от компетентен орган.

Заповедта е издадена в предписаната за това писмена форма, посочен е издателят на акта, адресатът, имотът, по отношение на който се издава разрешението за поставяне.

Настоящият съдебен състав обаче намира, че при издаване на оспорения акт е допуснато съществено нарушение на административнопроцесуалните правила. В разрешението за поставяне бланкетно е цитирана нормата на чл. 48 от НПОРИМДЕРДТСО. Съобразно посочената като основание за издаване на разрешението разпоредба на чл. 48, в ал. 1 е посочено, че 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. Според текста на ал. 2 фирмените надписи могат да бъдат поставяни: 1. върху стени, козирки, навеси и маркизи към партерните части на сградите непосредствено принадлежащи към обекта, чиято

функция обозначават; 2. по фасадите на нежилищни сгради, когато функцията, която обозначават се осъществява в повече от 3/4 от площта на сградата; 3. върху преместваеми обекти; 4. по покривите на нежилищни сгради, когато функцията, която обозначават се осъществява в повече от 3/4 от площта на сградата само във вид на ажурни букви и лого на фирмата, съобразени с общата височина на сградата и без изображения на съпътстващите го форми, фигури и други. В ал. 3 е посочено, че когато фирменият надпис е поставен върху козирки, навеси и маркизи на партерни помещения, той не може да ги надвишава с повече от 1 м., както и да закрива отвори по фасадата на сградата. Т.е. в настоящия случай, не е посочено коя точно хипотеза е налице – дали се касае за поставяне на фирмен надпис върху стена по чл. 48, ал. 2, т. 1, предл. първо, второ, или съответно трето, или по т. 2. Не може да се прецени дали намира приложение нормата на чл. 48, ал. 3 от НПОРИМДЕРДТСО, която визира поставяне на фирмени надписи върху козирки, но не и върху стени и т.н.

Видно от конструктивното становище, по проект се предвижда монтирането на фирмен надпис с размер 222x19 см. и дебелина на буквите 5 см. Общата площ на надписа е 0,43 кв.м. Надписът е съставен от отделни букви, които се монтират към фасадата посредством самонарезни винтове. В съгласувания проект от СО, район Средец за обект: „Смяна на предназначението на магазин за конфекция и галантерия в кафене“ - част Архитектура - черт. А1.1 - „Фасада кафене и фирмен надпис“ в разрез 1:50, е указан начина на монтаж - алуминиева елоксирана дограма, над която има решетка вентилация - пресен въздух с монтирани пред нея жалузи, върху които за окачени буквите на светещия фирмен надпис.

Според заключението на повторната СТЕ, от предоставените проекти, следва, че процесният фирмен надпис по проект е предвиден да бъде монтиран/поставен върху елемент - жалузи, който не е част от конструкцията на сградата. Т.е. както от административния акт, така и от доказателствата по делото не става ясно, разполагането на фирмените надписи в коя хипотеза на чл. 48 от НПОРИМДЕРДТСО попада. Констатираната липса на конкретизация в разрешението за поставяне, относно мястото и начина на разполагане на фирмените надписи, прави невъзможно да се установи каква е била волята на издателя на акта, къде точно и по какъв начин да се поставят фирмени надписи.

Предвид изложеното, настоящият състав намира, че при издаването на процесното разрешение, ответният орган е допуснал съществени нарушения на процесуалните правила, водещи до отмяната му на процесуално основание.

По съответствие на заповедта с материалния закон:

Безспорно по делото се установява, че процесното разрешение за поставяне на фирмени надписи на кафене е издадено за обект, находящ с в поземлен имот с идентификатор № 68134.100.350, сграда с идентификатор № 68134.100.350.4.12, по КKKP на [населено място], планоснимачен район: Централна градска част-район “Средец“, УПИ V 97, кв. 486, местност “зона – юг“, район „Средец“, [населено място],[жк], пл. “Народно събрание“ № 12. От доказателствата по делото безспорно се установява, че сградата на пл. “Народно събрание“ № 12 е в режим на Етажна собственост.

Както бе посочено вече, съгласно нормата 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. Съобразно разпоредбата на чл. 57, ал. 4 от ЗУТ, върху сгради - етажна собственост, разрешението за поставяне на обекти по ал. 1 се издава въз основа на изрично писмено съгласие на етажните собственици или писмен договор за наем с етажните собственици на заетата от съоръжението по ал. 1 площ. Съгласието и договорът за наем се оформят по реда на Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/. Т.е., за да бъде издадено разрешение за поставяне на информационен елемент - фирмен надпис, върху сгради - етажна собственост, какъвто безспорно е и настоящия случай, е необходимо изрично писмено съгласие на етажните собственици или писмен договор за наем с етажните собственици на заетата от съоръжението площ.

В процесния случай, доколкото касае имот, който не е собственост на всички етажни собственици, е налице хипотезата относно наличието на писмено съгласие на етажните собственици. В относимата норма на чл. 17, ал. 2, т. 6 от ЗУЕС е посочено, че за поставяне на рекламни или технически съоръжения върху сградата, за присъединяване на сградата към топлопреносната, водоснабдителната, електроснабдителната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост, както и за изграждане на зарядни точки за електрически превозни средства - с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части.

В доказателствата събрани в хода на административното производство, а и в представените по делото, липсва доказателство, в което да е обективизирано съгласие на собствениците в сградата в режим на ЕС. Видно от Протокол от 24.04.2023 г. от проведено ОС на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС с адрес [населено място], пл. „Народно събрание“ № 12, единодушно е прието от представените 81 % ид.ч. решение по т. 9, че собствениците не са съгласни в обект № 3 да се помещава търговски обект тип заведение. Факт, който изключва възможността да е дадено съгласие за поставяне на фирмен надпис на това заведение.

Процесният фирмен надпис е разположен на фасадата на сграда с идентификатор № 68134.100.350.4, която по естеството си е обща част. Съгласно разпоредбата на чл. 38 ЗС, при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворот, 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. В текста на § 5, т. 55 от ДР на ЗУТ, "фасада" е външна ограждаща стена на сграда, която стъпва на терена. Т.е. безспорно фасадата е обща част на сградата по смисъла на чл. 38 от ЗС, поради което и предвид разпоредба на чл. 57, ал. 4 ЗУТ, за разполагането на информационните елементи е било необходимо изрично писмено съгласие на етажните собственици или сключен с тях писмен договор за наем. Без значение в случая е, че информационният елемент е разположен по проект така, че да заема само тази част от фасадата, която се намира пред наетия самостоятелен обект, ползван като кафене, тъй като фасадата е обща неделима част на сградата, която е в режим на етажна собственост. Без значение е също така, дали

поставянето на фирмения надпис ще компрометира сградата, или пък ще бъде възстановена фасадата, в случай на компрометиране /в този смисъл решение № 7252/12.06.2024 г. по адм.дело № 4399/2024 г. по описа на ВАС, II отд./.

Поради това, настоящият съдебен състав приема, че при издаването на процесното разрешение за поставяне е налице нарушение на процесуалните правила, както и не е спазено изискването на чл. 57, ал. 4 от ЗУТ. Кое е достатъчно да обоснове материалната му незаконосъобразност.

Въз основа на изложеното и като провери законосъобразността на оспорения акт по реда на чл. 168 от АПК, съдът приема, че разрешение за поставяне на фирмени надписи на кафене № 18/20.12.2023 г., издадено от главния архитект на район „Средец“ – СО, е издадено в несъответствие с процесуалните правила и в противоречие с материалноправните разпоредби, поради което същото следва да бъде отменено. Жалбата като основателна, следва да бъде уважена.

По разноските:

На жалбоподателя се дължат разноски, предвид изхода на делото. Процесуалният представител на жалбоподателя е поискал разноски за адвокатски хонорар в размер на 1200 лв. и държавна такса в размер на 10 лв. Поради което на жалбоподателя се дължат разноски за адвокатско възнаграждение и държавна такса общо в размер на 1 210 лева.

На ответника с оглед изхода на спора, такива не се дължат.

На заинтересованата страна не се дължат разноски, предвид изхода на делото.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, II отделение, 59 състав на Административен съд София град

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ разрешение № 18/20.12.2023 г., издадено от главния архитект на район „Средец“ – СО за поставяне на фирмени надписи на кафене, находящо се в имот с идентификатор № 68134.100.350, сграда с идентификатор № 68134.100.350.4.12, по КKKP на [населено място], планоснимачен район: Централна градска част-район“Средец“, УПИ V 97, кв.486, местност“ зона – юг“, район „Средец“, [населено място],[жк], пл. “Народно събрание“ № 12.

ОСЪЖДА Столична община **ДА ЗАПЛАТИ** на Етажната собственост на сграда, с адрес [населено място], пл. „Народно събрание“ № 12, чрез управителя на ЕС С. Г. Г. сумата от 1 210 лв. разноски по делото

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 137 от АПК.