

РЕШЕНИЕ

№ 6763

гр. София, 19.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав, в публично заседание на 17.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **11033** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалба на „МЕТРОПОЛИС ГРУП“ АД, ЕИК[ЕИК], срещу ЗАПОВЕД №РЛЦ25-РА30-4/05.09.2025г. на кмета на район „Л.“, Столична община (СО). С оспорвания административен акт, на основание чл.57а, ал.1, т.2 и т.6 във вр. с чл.57, ал.1 и ал.3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и чл.81, ал.2 от Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община (НПОРИМДЕРДТСО), е наредено на „Метрополис Груп“ АД, в качеството му на собственик на обект: „Рекламно – информационен елемент“, да премахне рекламno-информационен елемент, незаконосъобразно поставен на югозападната фасада на сграда, представляваща хотел „Х.“, с административен адрес на [улица], попадаща в урегулиран поземлен имот (УПИ) I „За хотел“, кв.136, местността „Л. – II част“.
Жалбоподателят претендира за недействителност на оспорваната Заповед, като постановена при допуснати съществени нарушения на административнопроцесуалните правила, в противоречие с приложимите материалноправни норми и в явно несъответствие с целта на закона. Поддържа, че процесният рекламен елемент е поставен въз основа на договор, сключен с „Хемусхотелс“ АД и Разрешение за поставяне на рекламен елемент с №42/19.02.2014г., издадено от директора на Дирекция „Териториално планиране“ в Направление „Архитектура и градоустройство“ на СО. Твърди, че от 2014г. до настоящия момент рекламният елемент е поставен на страничната фасада на хотел „Х.“, с административен адрес на [улица], а в оспорваната Заповед и в Констативния акт (КА) от извършената проверка от районната администрация е посочен друг адрес. Оспорва

извода в административния акт, че рекламният елемент е поставен без необходимата строителна документация, одобрен проект и разрешение за поставяне. Смята, че този извод е бил оборен със събраните в производството писмени доказателства. Оспорва и твърдението, че извършителят и собственикът на обекта са отказали да получат КА от извършената проверка, като изтъква, че нито един от тях не е бил уведомен за датата и часа на съставянето му. Сочи, че с писма от 09.07.2025г. и от 05.08.2025г. дружеството – жалбоподател „Метрополис Груп“ АД и „Хемусхотелс“ АД са аргументирали необходимостта от процесния рекламен елемент с това, че през последните години има множество случаи на падащи парчета от фасадните облицовъчни плочи на хотел „Х.“, което представлява риск за преминаващите пешеходци и служителите на хотела и едновременно с това са сезирали кмета на район „Л.“ с искане да им бъде издадено Разрешение за поставяне на рекламна безопасителна мрежа на същото място по реда на чл.73 НПОРИМДЕРДТСО. Смята, че липсата на произнасяне по това искане от страна на административния орган е в противоречие с нормите на чл.195, ал.3 и чл.73 НПОРИМДЕРДТСО. Чрез процесуалния си представител адв. Е. П. моли съда да отмени Заповед №РЛЦ25-РА30-4/05.09.2025г. и да осъди ответника да му възстанови сторените разноски по водене на делото, съгласно представения списък и доказателства за извършването им. Доводи за незаконосъобразност на административния акт излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

Ответникът – КМЕТ на район „Л.“, Столична община, оспорва жалбата. В съпроводителното към административната преписка писмо с вх. №25844/22.10.2025г. и чрез процесуалния си представител юрк. И. М. поддържа, че оспорваната Заповед е законосъобразен административен акт и не са налице сочените основания за отмяна. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение. Евентуално прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение и моли съда да присъди по-нисък размер на разноските в тази част.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и писмените доказателства събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт за собственост на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания на 28.01.2000г. с рег. №106, том I, „Хемусхотелс“ АД се легитимира като собственик на недвижим имот: Хотелски комплекс „Х.“, намиращ се в [населено място], с административен адрес на [улица], заедно с правото на собственост върху дворното място, съставляващо парцел I-„За хотел“, кв.136 по плана на местността „Л.“.

На 28.05.2012г. е бил сключен договор между „Хемусхотелс“ АД и наемателя „Метрополис Груп“ АД с предмет: отдаване под наем на калкана на сградата на хотел „Х.“ на [улица], видим от кръстовището на [улица], [улица]и [улица], с цел експлоатация на съществуващо рекламно съоръжение тип самоносеща линейна конструкция с размери 12x50 м.

С Разрешение за поставяне (РП) №42/10.02.2014г., издадено от директора на Дирекция „Териториално планиране“ в Направление „Архитектура и градоустройство“ на СО, е било удължено действието на РП №304/29.04.2013г. и на „Хемусхотелс“ АД е разрешено, за срок от 5 (пет) години, да изпълни цялостно рекламно-информационно оформление на хотел „Х.“, в урегулиран поземлен имот (УПИ) I, кв.136, м. „Л.“, на основание чл.57 ЗУТ и НПОРИМДЕРДТСО.

На 03.06.2025г. длъжностни лица в район „Л.“ са извършили проверка за съответствието на обект: „Рекламно – информационен елемент“, разположен на югозападната фасада на сградата на хотел „Х.“, с административен адрес на [улица]. За резултатите от проверката е съставен КА

№КА-004/03.06.2025г., който, заедно с уведомително писмо с изх. №РЛЦ25-ТД26-86-(4)/05.06.2025г. е бил връчен на жалбоподателя „Метрополис Груп“ АД на 09.06.2025г. с известие за доставяне (обратна разписка) №R PS 1040 81ASUL C (л.39).

Не се твърди по делото и не са ангажирани доказателства, в указания му 4-дневен срок от връчване на КА, жалбоподателят да е възразил срещу отразените в него фактическите установявания. Възражения за допуснати несъответствия относно адреса на който се намира рекламно – информационният елемент и срещу процедурата по връчване на КА са направени с писмо вх. №РЛЦ25-ТД26-86-(5)/09.07.2025г. В същото писмо е разяснено, че след изтичане на срока на РП №42/10.02.2014г. „Метрополис Груп“ АД не е подавало документи за продължаване на срока или респективно за издаване на ново разрешение за този рекламен елемент. Като причина за това е посочена защитната функция, която в годините е започнал да изпълнява рекламният елемент, тъй като през последните години имало регистрирани множество случаи на падащи парчета от фасадните облицовъчни плочи на хотела. Кметът на район „Л.“ е бил сезиран и с искане да приеме това като техническо решение за обезопасяване чрез запазване на винилната мрежа до реализацията на възстановителни ремонтни дейности по фасадата на хотел „Х.“.

Производството е приключило с постановяване на оспорваната Заповед №РЛЦ25-РА30-4/05.09.2025г.

За установяване на релевантни за спора факти по делото са приети писмени доказателства, които съдът ще обсъди при формиране на правните изводи: НА за поправка на НА за собственост на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №2961/03.04.2003г., като Акт №147, том XXXI; НА за поправка на НА за собственост на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №37387/07.09.2004г., като Акт №119, том LLXIX; Писмо с вх. №РЛЦ25-ТД26-1826/05.08.2025г.; Анекс №7 към Договор от 28.05.2012г.; Комбинирана скица за пълна или частична идентичност за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.901.435; РП №5/17.05.2006г.; Договор за наем на рекламна площ от 14.04.2006г.; Констативен протокол (КП) №056-1/01.04.2025г.; Уведомително писмо с изх. №РЛЦ25-ТД26-86-(3)/03.04.2025г.; Жалба с вх. №САГ25-ТК00-45-(1)/16.01.2025г.; Анекс №10 към Договор от 28.05.2012г. за отдаване на площ под наем.

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно изричната разпоредба на чл.57а, ал.3 във вр. с чл.215, ал.1 ЗУТ. Подадена е от активно легитимирано лице – адресат на процесната Заповед, и в преклузивния срок за оспорване, установен в чл.215, ал.4 ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателя оплаквания и извърши проверка на оспорвания акт на всички основания за законосъобразност, съдът достигна до следните изводи:

Заповед №РЛЦ25-РА30-4/05.09.2025г. е издадена от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му. За установяване на това обстоятелство по делото е приета и не е оспорена Заповед №СОА25-РД09-1193/03.02.2025г., с която на основание §1, ал.3 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗУТ, кметът на СО е предоставил на кметовете на райони правомощие да издават заповеди за премахване на обектите по чл.56, ал.1 и чл.57, ал.1 ЗУТ, на основание чл.57а, ал.3 ЗУТ и чл.81, ал.2 НПОРИМДЕРДТСО (т.7.33).

Актът е в предписаната от закона форма и при постановяването му не са допуснати нарушения на процесуалните правила, установени в чл.57а ЗУТ, които да бъдат определени като съществени и

да мотивират неговата отмяна. В съответствие с разпоредбата на ал.2 на чл.57а ЗУТ Заповедта е издадена въз основа на №КА-004/03.06.2025г., съставен от длъжностни лица на районната администрация. Противно на изложените от жалбоподателя оплаквания КА му е бил редовно връчен на 09 юни 2025г. по реда на чл.50, ал.1 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК) на адреса на управление, вписан в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел (ТР). Това обстоятелство е удостоверено с подпис на служителя А. Р. върху известието за доставяне (л.39). При това без значение за редовността на връчването на КА е удостоверенето на последната му страница, че актът е бил съставен в отсъствие на извършителя – собственика на обекта (неправилно възприето от жалбоподателя като връчване при отказ).

Решаващият състав на съда приема, че процесната Заповед е издадена в съответствие с приложимите материалноправни норми и с целта на закона, формулирана в чл.1, ал.4 НПОРИМДЕРДТСО: да се осигури спазването на устройствените и строителните правила за безопасност на преместваемите обекти и на рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и осъществяването на рекламната дейност по начин, който да допринася за формиране на благоприятна жизнена среда и добър естетически облик на населените места в СО.

Според регламента на чл.57, ал.1 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 ал.3 на чл.57 ЗУТ е предвидено, че в чужди поземлени имоти и сгради разрешението за поставяне на обекти по ал.1 се издава въз основа на изрично писмено съгласие от собственика на поземления имот или на сградата, или въз основа на писмен договор за наем на заетата от съоръжението по ал. 1 площ.

Основанията за премахване на обектите по чл.57 - рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи, са установени в чл.57а, ал.1 ЗУТ. Такива основания, съгласно т.2 и т.6 – посочени като правно основание за издаване на административния акт, са: обектите да са поставени без правно основание или правното основание за одобряване на схемата и/или за издаване на разрешението за поставяне да е отпаднало и/или срокът на схемата и/или на разрешението за поставяне да е изтекъл.

С приетите писмени доказателства се установява, че срокът на РП №42/10.02.2014г. на процесния рекламно-информационен елемент е изтекъл още на 10.02.2019г. и няма данни този срок да е бил продължаван с акт на съответния компетентен орган. Не се твърди по делото и не са ангажирани доказателства след тази дата да е било издадено ново Разрешение за поставяне по реда и при условията на НПОРИМДЕРДТСО. Напротив, в писмото от 09.07.2025г. до кмета на район „Л.“ (вх. №РЛЦ25-ТД26-86-(5) жалбоподателят изрично е заявил, че след изтичането на срока на РП №42/14.02.2014г. дружеството не е подавало документи да му бъде дадено ново Разрешение. Какви са причините за това е въпрос, който е ирелевантен за настоящия правен спор. Ирелевантен е и въпросът дали са били основания кметът на район „Л.“ да издаде заповед по чл.73 НПОРИМДЕРДТСО. Съгласно ал.1 на цитираната норма с цел финансова подкрепа за ремонт и рехабилитация на фасадите на съществуващи сгради се разрешава със заповед на кмета на съответния район въз основа на документите по ал.5 извършването на рекламна дейност върху площта на покритията на скелето (предпазната мрежа) за срока на строително-ремонтните и възстановителни работи, но за не повече от една година. От анализа на цитираната норма следва извод, че разрешението за извършване на рекламна дейност е за собственика на сградата, чиято фасада е обект на ремонт и рехабилитация, а не на трето лице. За жалбоподателя, като собственик на рекламно-информационния елемент съществува задължение той да бъде поставен в

съответствие с нормативните изисквания, установени в чл.57 ЗУТ и НПОРИМДЕРДТСО. Задължение на собствениците на строежи (сгради) е да ги поддържат в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания по чл.169, ал.1 и ал.3, да не извършват и да не допускат извършването на промени в тях, които водят или могат да доведат до влошаване на проектните нива на съответствие с изискванията за целия строеж или за отделни негови характеристики (чл.195, ал.1 ЗУТ). Както беше отбелязано, жалбоподателят не е собственик на сградата върху която е поставен процесният рекламен елемент и не е негово задължението да я поддържа в състояние, което да гарантира сигурността на преминаващите покрай нея. И обратно, фактът, че собственикът на сградата в продължение на години не е изпълнявал задължението си по чл.195 ЗУТ да я поддържа в изправно техническо състояние, не може да бъде извинение и основание рекламното съоръжение да бъде поставено без за него да е било издадено нарочно РП въз основа на одобрена строителна документация.

За пълнота на мотивите съдът отбелязва и това, че в оспорвания административен акт местоположението на процесния рекламно-информационен елемент - обект на задължението за премахване, е достатъчно ясно и еднозначно посочено - югозападната фасада на сграда, представляваща хотел „Х.“, попадаща в УПИ I „за хотел“, кв.136, местността „Л. – II част“. След като имотът в който се намира сградата върху чиято фасада е поставен рекламно-информационният елемент е правилно индивидуализиран чрез неговия квартал и номер по регулация, то неправилното посочване на административния адрес като [улица], вместо №31, не се е отразило на законосъобразността на оспорваната Заповед.

По изложените доводи съдът в решаващия си състав приема, че Заповед №РЛЦ25-РА30-4/05.09.2025г. е законосъобразен административен акт и като такъв не подлежи на отмяна.

Предвид изхода на правния спор и на основание чл.143, ал.3 АПК на ответника се дължат разноски. Съгласно приложимата норма на чл.78, ал.8 ГПК в полза на юридически лица или еднолични търговци се присъжда и възнаграждение в размер, определен от съда, ако те са били защитавани от юрисконсулт. В настоящия случай ответникът е бил представляван от юрисконсулт, като съдът в съответствие с фактическата и правна сложност на делото и на основание чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ във вр. с чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, определя размер на възнаграждението EUR 110 (сто и десет евро).

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК във вр. с чл.215, ал.7, т.4 ЗУТ, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25^{ти} състав,

РЕШИ

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „МЕТРОПОЛИС ГРУП“ АД, ЕИК[ЕИК], срещу ЗАПОВЕД №РЛЦ25-РА30-4/05.09.2025г. на кмета на район „Л.“, Столична община.

ОСЪЖДА “Метрополис Груп“ АД, ЕИК[ЕИК], да заплати на район „Л.“, Столична община, представляван от кмета, с адрес: [населено място], [улица], сумата EUR 110 (сто и десет евро) – разноски по адм. дело №11033/2025г.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

СЪДИЯ

Боряна Петкова