

# РЕШЕНИЕ

№ 629

гр. София, 26.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,**  
в публично заседание на 19.01.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Десислава Корнезова**

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **8646** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на с чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.215 ЗУТ. Образувано е по жалба на С. Х. Т. срещу разрешение за поставяне № 23 от 03.08.2023г. на главен архитект на Столична община, район „Т.“. В обстоятелствената част на жалбата се твърди, че актът е издаден в противоречие с нормите на материалния закон. За издаването на разрешение за поставяне на фирмени надписи на „Юробанк България“ АД на фасадата на сградата, трябвало да има решение на общото събрание на етажната собственост или изрично писмено съгласие на етажните собственици. В конкретния случай, не е било провеждано общо събрание и не е бил разглеждан въпроса за безвъзмездно предоставяне на общи части на сградата или за отдаването им под наем, както и не е давано изрично съгласие от етажните собственици за нуждите на „Юробанк България“ АД. Разрешението за поставяне било издадено в явно противоречие с императивното изискване на чл.57, ал.4 ЗУТ.

С. Х. Т., чрез своя процесуален представител адв. К. К. поддържа оспорването и моли да се отмени разрешение за поставяне № 23 от 03.08.2023г. на главен архитект на Столична община, район „Т.“, поради неговата незаконосъобразност. Направено е искане за възстановяване на разноските в процеса, които съобразно приложен списък по чл.80 ГПК възлизат на стойност от 1 210.00 лева.

Ответникът – главен архитект на Столична община, район „Т.“, чрез процесуалния си представител юрк. В. С., оспорва жалбата, а по същество на спора, моли същата да се

отхвърли като неоснователна. Аргументира, че обжалваният акт е издаден от компетентен орган, в установената форма, при съблюдаване на реда за провеждане на административното производство и в съответствие с нормата на материалния закон. Подробни съображения са развити в писмено становище изх. № РТР23-ВК08-1303/5/08.09.2023г. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна- „Юробанк България“ АД, чрез процесуален представител юрк. В. П. оспорва жалбата. В писмен отговор вх. № 37596/23.10.2023г. са изложени доводи за законосъобразност на разрешението за поставяне, защото същото е издадено от компетентен орган, без да са били допуснати нарушения на материалния и процесуален закон. Оспорва се активната легитимация на жалбоподателката, тъй като същата не е собственик на обекта, върху който е поставен фирмения надпис, както и не се засягала фасадата на нейния имот. Фирменият надпис не излизал от контурите на обекта, за който е бил сключен договор за наем и не се засягала фасадата на сградата. При издаването на разрешението, административният орган се е съобразил с представения договор за наем със собствениците на имота, върху чиято фасада е поставен. Одобрен е бил инвестиционен проект, като разположението на фирмения надпис е било съобразено с размерите на стената и витрината и не излизал от контурите на обекта, за който е сключен договор за наем със собственика на имота, от който е част заетата от съоръжението площ. По тези съображения, моли жалбата да бъде оставена без уважение и да се потвърди издадения административен акт. Заявено е искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени представените по делото доказателства по реда на чл.235, ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установена следната фактическа обстановка:

Административното производство е започнало по повод подадено от „Юробанк България“ АД искане за издаване на разрешение за поставяне на фирмен надпис върху фасадата на банков клон в сграда с идентификатор № 68134.1003.233.2, находяща се в [населено място], район „Т.“, [улица], като е била образувана преписка вх. № САГ23-АХ00-297/24.04.2023г. / в Н./ и вх. № РТР23-ВК08-1303/15.05.2023г. в район „Т.“.

Видно от нотариален акт № 57, том IV, рег. № 5187, дело № 601/2006г. на нотариус Д. Н., № 037 в регистъра на Нотариалната камара, М. В. П., А. Д. П. и „Хивис“ ЕООД са били признати за собственици на следния недвижим имот: магазин на партерен етаж на сграда, находяща се в [населено място], район „Т.“, [улица], построена в УПИ I-448, 449, 453 от кв.82 по плана на [населено място], местност „ [улица]- II част“. Магазинът се състои от търговска част, склад, санитарен възел, зимна градина и е със застроена площ от 190 кв.м., при съседни: калкан, [улица], входно фоайе, двор, заедно с 6.40% идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото.

Издадено е било разрешение за строеж № 624/08.08.2007г. за преустройство на магазин на две нива в банков офис, находящ се в УПИ УПИ I-448, 449, 453 от кв.82 по плана на [населено място], местност „ [улица]- II част“ с административен адрес: [населено място], район „Т.“, [улица].

Между „Юробанк България“ АД и М. В. П., А. Д. П. и „Хивис“ ЕООД е бил сключен договор за наем на 19.11.2020г. По силата на този договор заинтересованата

страна е приела за временно и възмездно ползване следния недвижим имот: самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1003.233.2.2, находящ се в [населено място], район „Т.“, [улица], ет.1 в сграда с идентификатор № 68134.1003.233.2. Самостоятелният обект е с предназначение- за търговска дейност, същият е с площ от 190 кв.м., заедно с прилежащите му 6.40% идеални части от общите части на сградата.

По преписката е приложен инвестиционен проект за обект „фирмени надписи на банков клон“ с адрес: [населено място], район „Т.“, [улица]. Проектът предвижда поставяне на рекламни елементи: 1. светещ фирмен надпис; 2. светещ фирмен надпис „W. U.“; 3. рекламен елемент около банкомата.

Фирменият надпис се поставя пред витрините на обекта и има дължина от 7м. Захваща се към стоманобетонната плоча на балкона на етаж и е ограничен в рамките на широчината ѝ. Същият е с височина 50см. в зоната на логото и 32 см. в останалата част. Фирменият надпис е разделен на сегменти, които представляват кутии от плексиглас с вакуумно изтеглени лица и гръб от ламарина. Имат вътрешна конструкция от алуминиеви профили 20/20/3мм. и подконструкция от алуминиеви профили 25/25/3мм. Предвижда се и носеща конструкция, чрез която надписът да се захване към еркера на фасадата.

Светещият фирмен знак „W. U.“ е предвиден за директен монтаж на фасадата и е разположен на височина 249 см. от кота +0.00 и на 251 см. от нивото на тротоарната настилка. Същият представлява обемен конзолен знак с размери 78.5/10/31 см. и LED осветление.

Изложено е, че двата фирмени надписа се поставят върху фасадата на сградата и заемат по-малко от 2% от нейната площ, не излизат извън границите на поземления имот, не закриват други рекламни елементи от архитектурния вид на сградата, търговски или друг обществен обект.

Този инвестиционен проект е бил одобрен на заседание на РЕСУТ по т.8 от протокол № 5/14.06.2023г. Предложено е на главен архитект на район „Т.“ да издаде разрешение за поставяне на 2 бр. фирмени надписи на основание чл.57, ал.1 и ал.2 ЗУТ и чл.30 НПОРИМДЕРДТСО.

Административното производство е приключило с издаването на разрешение за поставяне № 23 от 03.08.2023г. от главен архитект на Столична община, район „Т.“, на основание чл.57, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.30 от Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община /НПОРИМДЕРДТСО/. С този акт е разрешено на „Юробанк България“ АД да монтира 2 бр. фирмени надписи на сграда с идентификатор № 68134.1003.233.2, с административен адрес: [населено място], район „Т.“, [улица].

По делото е изготвено и прието заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвена от арх. Т. Н. Н., от която се установяват следните релевантни за предмета на спора факти. При оглед на обекта на 13.12.2023г. вещото лице е установило, че фирменият надпис представлява лека плексигласова конструкция с размери 220 см.х32 см.х d=21 см. и 220 см.х32 - 50 см. х d=21 см., фолирана с Р. фолио и разположена плътно на фасадата под балкона на първия надпартерен етаж. Не излиза извън очертанията на наетия имот и не се разпростира върху други части от фасадата. Фирменият надпис се намира само в границите на наетия имот и не надвишава габаритите на предходния такъв на банка „П.“, както и не засяга общия за сградата вход и други части от фасадата. Фирменият надпис е изпълнен стриктно по

одобрените чертежи и е монтиран без отклонение от предвижданията на одобрения проект.

При така установеното от фактическа страна, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град обосновава следните правни изводи:

Оспорва се подлежащ на контрол индивидуален административен акт по чл.214, т.2 от ЗУТ, от надлежна страна, за която е налице и интерес от отмяната му. С. Х. Т. е носител на вещни права върху самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1003.233.2.1, заедно с 1.780% идеални части от общите части на сграда с идентификатор № 68134.1003.233.2, на чиято фасада са разположени 2 бр. фирмени надписи. Жалбата е подадена в преклузивния 14 дневен срок, доколкото от ответника не са представени писмени доказателства за датата на съобщаване на акта на оспорващата страна.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Атакуваното разрешение за поставяне № 23 от 03.08.2023г. е издадено от компетентен административен орган – главен архитект на Столична община, район „Т.“. 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“. Не се констатира порок по см. на чл.146, т.1 от АПК, който да обуслови недействителност на акта.

На второ място, съдът намира, че е спазена установената в чл. 59, ал.2 АПК писмена форма, като в акта изрично е посочено правното основание и фактическите причини обусловили неговото издаване. Ответникът, чрез своите фактически констатации обосновано е посочил действителното правно положение, не се установява непълнота на фактите, а след анализ и проверка на същите, съдът приема, че те са и реално осъществени. Волята на административния орган е ясно изразена, не съществуват пропуски или грешки, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол за законосъобразност и осигурява възможност на оспорващия да организира адекватно защитата си във висящия съдебен процес.

На трето място, мотивирането на акта следва да бъде разгледано в съответствие с правилата за провеждане на процедурата пред административния орган, доколкото същественото им нарушаване води до ограничаване правото на защита и правото на участие в административния процес /широк смисъл/, съответно до отмяна на издадения акт /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 от АПК/.

Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до неправилно приложение на материалния закон, тъй като фактите вярно са подведени под съответните материалноправни разпоредби. Не е нарушено и накърнено правото на защита на жалбоподателя в хода на производството. В случай, че жалбоподателят не се е запознал с всички събрани по преписката доказателства, това процесуално право той може да упражни в пълен обем в съдебния процес, като оспори писмените доказателства или представи нови такива.

На четвърто място, спорен между страните по делото е въпросът относно правилното приложение на материалния закон, при изследването на който, съдът обосновава следните правни съждения:

Легалната дефиниция на понятието „фирмен надпис“ се съдържа в чл. 48, ал. 1 от НПОРИМДЕРДТСО, съгласно която те 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. 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“. В съответствие с чл.57, ал.4 ЗУТ, 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, като съгласието, съответно договорът за наем, се оформят по реда на ЗУЕС.

В настоящия случай, от етажните собственици, притежаващи самостоятелни обекти в сграда с идентификатор № 68134.1003.233.2 не е обективизирано писмено съгласие за поставяне на фирмени надписи на банковия офис, наемател на който е заинтересованата страна "Юробанк България" АД. Не са представени писмени доказателства за взето решение на ОС на ЕС на сградата на [улица], съгласно чл.11, ал.1, т.10, б."б" и чл.17, ал.2, т.6 ЗУЕС. Законодателят изисква наличието на изрично и предварително дадено съгласие за поставянето на точно определен елемент, поради което без всякакво значение за изхода на спора се явява обстоятелството, че на същото място се е намирал предходен фирмен надпис на Банка „П.“.

Процесният фирмен надпис е разположен на фасадата на сграда с идентификатор № 68134.1003.233.2, която по естеството си е обща част. В чл.38 ЗС 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, 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. Съгласно § 5, т.55 от ДР на ЗУТ "фасада" е външна ограждаща стена на сграда, която стъпва на терена. Същата е обща част на сградата по смисъла на чл.38 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.

Действително съгласие е дадено от един от етажните собственици – носителите на вещни права върху самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1003.233.2.2- М. В. П., А. Д. П. и „Хивис“ ЕООД, които са наемодатели на „Юробанк България“ АД, но това не е достатъчно основание за издаване на исканото разрешение за поставяне на 2 броя фирмени надписи. Ето защо, не са били налице обстоятелствата за административния орган да издаде разрешение, а е следвало да постанови отказ, защото е липсвало съгласие на останалите етажни собственици или договор за наем с етажните собственици на заетата от съоръжението площ / в т.см. е решение № 954/21.01.2020г. по адм. дело № 4774/2019г. на ВАС на РБ/.

Предвид гореизложеното съдът заключава, че кумулативно не са налице юридическите факти - елементи от правопораждащия фактически състав по чл. 57,

ал.1 и ал.4 от ЗУТ, с които правната норма свързва издаването на разрешение за поставяне на информационните елементи. Съжденията на административния орган в тази насока не са подкрепени с достатъчно относими доказателства за осъществени факти и обстоятелства, които да изпълнят съдържателно посочената хипотеза на закона. Преди да издаде акта, административният орган е следвало безпротиворечиво да установи дали е обективизирано съгласие и от останалите съсобственици в етажната собственост, което в настоящия случай не е направено, а е задължителна предпоставка съгласно чл.57, ал.4 от ЗУТ.

Жалбата е основателна и подлежи на уважаване, тъй като издаденият акт е незаконосъобразен, поради противоречието му с материалния закон- чл.146, т.4 от АПК.

При този изход на спора искането на С. Х. Т. за присъждане на разноски следва да бъде уважено. Разноските са доказани в размер на сумата от 1 210.00 лева, от които 10.00 лева –заплатени държавна такса и 1 200.00 лева хонорар за адвокатска защита, осъществена от адв. К. К.. Представителят на ответната страна е направил възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, което съдът намира за неоснователно. Минималният размер на адвокатското възнаграждение, съгласно чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1 от 09.07.2004г. на Висшия адвокатски съвет е 1 250.00 /хиляда двеста и петдесет/ лева, а в случая е заплатен хонорар под този минимален размер.

Така мотивиран, **АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град**, II-ро отделение, 22 състав на основание чл.172, ал.2 АПК

**Р Е Ш И**

:

**ОТМЕНЯ** *разрешение за поставяне № 23 от 03.08.2023г.* на главен архитект на Столична община, район „Т.“, по жалбата на С. Х. Т. от [населено място], [улица].

**ОСЪЖДА** Столична община, район „Т.“ с адрес: [населено място], [улица] да заплати на С. Х. Т. ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], сумата от 1 210.00 /хиляда двеста и десет/ лева на основание чл.143, ал.1 АПК.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен административен съд на Република България в 14 дневен срок от получаване на съобщенията до страните за неговото постановяване.

**ПРЕПИС** от решението да се връчи на страните на основание чл.138, ал.3 от АПК.

*Съдия:*