

РЕШЕНИЕ

№ 8158

гр. София, 15.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 50 СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА ИВ. ТОДОРОВА**

при участието на секретаря **ЛИЛЯНА ЛЮБ. АНДОНОВА**
като разгледа докладваното от **ДЕСИСЛАВА ИВ. ТОДОРОВА** Гражданско дело № 20211110138699 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 40 от ЗУЕС.

Предявен е иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС от Б. Н. МЛ. против Е.с. в Е.с. на сграда в адрес, представлявани от Гергана Ангелова- председателя на УС, за отмяна на решения на Общо събрание на ЕС от 28.04.2021г. по т.2 и т.3 за сключване на споразумение между Етажната собственост и „ДМХ К.“ ЕООД и относно упълномощаване на УС на ЕС за сключване на посоченото споразумение. Твърди се, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в сграда в адрес, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята. Получил протокола от ОС на 02.06.2021 г. на електронен адрес. Твърди, че документът няма подпис на председателя на ОС, а протоколчикът не е избран по реда на чл.16, ал.4 ЗУЕС. Пояснява, че оспорил съдържанието на протокола по т.1 и т.4, съгласно чл. 16, ал. 9 ЗУЕС, тъй като отразеното в него не отговаря на действителното положение. Оспорва решението по т. 2 и т. 3 с довод, че незаконосъобразно се възлага в тежест на етажния собственик заплащането на разходи за поддръжка на поземления имот, собствен на „ДМХ К.“ ЕООД, в който са построени двете жилищни сгради, и прилежащите му съоръжения, във връзка с предоставяне правото на ползване на Е.с.. Счита, че предвид застроената площ от 1467,24 кв.м от имота и неговата обща от 6436 кв.м, съоръженията не са общи части на Е.с. и правото на собственост не е прехвърляно върху тях. Поради това и ОС на ЕС не притежава компетентност да взима решения за извършването на разходи. Счита, че учредяването и приемането на правото на ползване, като ограничено вещно право е строго индивидуално и не е съвместимо с института на етажната собственост.

Ответникът оспорва иска и твърди, че дворното място и съоръженията са общи части на сградите. Твърди, че се касае за комплекс от затворен тип, както и че дворното място се съпритежава от Е.с. и „ДМХ К.“ ЕООД. Пояснява, че управлението на комплекса е по общите правила на ЗУЕС, а не по специалния ред по чл.2 от ЗУЕС.

Съдът, като обсъди въведените в процеса факти с оглед на събраните по делото доказателства и поддържани доводи, преценени при условията на чл. 235, ал. 2 ГПК, по свое убеждение намира за установено от фактическа и правна страна следното:

На основание чл. 146, ал.1, т. 3-4 от ГПК, обявено за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че ищецът е собственик на ап. 10 в сграда в с. Лозен, ул. „Четирилистна детелина“ №24а, както и че на 28.04.2021г.са взети атакуваните решения на ОС на ЕС; протоколът за ОС на ЕС е връчен на 02.06.2021г., по реда на чл. 16, ал.9 ЗУЕС ищцата е оспорила частично съдържанието на протокола.

Предвид исковия характер на производството и при спазване на основния принцип в него - диспозитивното начало (арг. чл. 6, ал. 2 ГПК), предметът на делото и обемът на дължимата защита са очертани от изложените в исковата молба обстоятелства, поради което съдът е обвързан само от основанията за отмяна, посочени в нея и не следи служебно за други допуснати нарушения, водещи до незаконосъобразност на решението. Основанията за отмяна се навеждат само в преклузивния срок по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС. В тази връзка страните не спорят, а и от писмените доказателства се изяснява, че на 28.04.2021 г. е проведено общо събрание на Е.с. на Е.с. на сграда в адрес, а според приложения протокол на „комплекс „Л.Х.“. Не се спори и не се доказва друго, че съобщение за изготвяне на протокола от общото събрание е оповестено на 02.06.2021 г. чрез изпращане на протокола с електронно писмо до Е.с.. Законодателят е предвидил специален ред за съставяне-автор, форма и съдържание, и оповестяване на този протокол, за да се ползва с формална и материална доказателствена сила, подобна на официалните свидетелстващи документи. Съгласно чл. 16, ал. 6 от ЗУЕС, документът се съставя се в 7-дневен срок и подписва от председателя и протоколчика. Те удостоверяват верността на вписаните обстоятелства, в т.ч. провеждане на общото събрание, съобразно обявения дневен ред. Ищцата навежда изрично довод за нарушаване изискването на чл. 16, ал.6 от ЗУЕС за това, че липсва положен от председателя на ОС на ЕС подпис в протокола. Предвидените правила за организиране и провеждане на общите събрания на етажната собственост са императивни, поради което с цел да се осигури законосъобразност на взетите решения, те трябва стриктно да се спазват (вж. Решение № 264510/07.07.2021 г. по в. гр. д. № 2176/2020 на СГС, Решение № 263707/07.06.2021 г. по в. гр. д. № 1125/2020 г. на СГС). Разпоредбата на чл. 16, ал. 6 ЗУЕС в случая не е спазена – видно от протокола липсва подпис на председателя. Поначало отказът да се подпише протоколът се отбелязва в него. Отбелязване за причините за отказа, в т.ч. обективна невъзможност, на лицата да подпишат протокола не е извършено. Поради това съдът счита, че документа не притежава формална и материална доказателствена сила относно удостоверените в него обстоятелства. Поради нарушаване на правилото на чл. 16, ал.6 от ЗУЕС, регламентиращо етап от провеждане на общото събрание и начина на удостоверяване на взетите на него актове, оспорените решения следва да се приемат за незаконосъобразни и да бъдат отменени. Освен това, съдът счита, че т. нар. споразумение за ползване до прехвърляне правото на собственост, за чието сключване е взето решението по т.2 и т. 3, по своята правна същност е договор за безвъзмезден заем за послужване, който е предложен да се сключи между Е.с. и третото лице, което според споразумението е собственик на дворното място. В хода на съдебното дирене се изясни, че от техническа гледна точка е изграден жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на пар.1, т.3 от ДР на ЗУЕС, но управлението не се осъществява въз основа на договор между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти, съгласно чл. 2 от ЗУЕС, с който собственик предоставя на инвеститора правата си по управление на общите части. Когато такъв не е сключен, приложим е общия режим на ЗУЕС за взимане на решенията на общото събрание, респ.управлението е чрез общо събрание и управителен съвет (управител), но само по отношение на общите части на сградите. В конкретния случай дворното място, върху което са построени блок 2 и блок 3, не е обща част на сградите, тъй като не се твърди и не се доказва, собствениците на земята да са абсолютно идентични с тези на самостоятелни обекти в сградите. Ищцата се легитимира с нотариален акт за собственост, от чието предметно съдържание се установява, че тя не притежава идеални части от правото на собственост върху поземления имот, както и други етажни собственици, което е изводимо

от каузата на процесното споразумение за ползване до прехвърляне правото на собственост. При това положение, общото събрание на Е.с. не притежава компетентност да взема решение за начина на управление и ползване на дворното място, защото то няма статут на обща част. Собственикът на терена определя начина на ползването му, в т.ч. разпределяне на разноските за поддръжката на поземления имот и съоръженията в него, които очевидно не са собственост на Е.с., а на това трето лице. Общото събрание на Е.с. ще може да взема решение по ползването и управлението на допълнително изградените в поземления имот обекти, само ако самият поземлен имот е обща част, т.е. когато всички етажни собственици притежават и идеална част от терена и самият терен не е съсобствен с лице, което не е етажен собственик. От друга страна, решението да се сключи договор за заем за послужване със собственика на терена и за управлението и поддържането на съоръженията от Е.с. е взето с мнозинство от 80,06 % за бл.2 и 84,62 % за бл.3 от представените 67/58,77 %ид.ч. То обаче касае фактически и правни действия, както и дейности за разходи, които надхвърлят тези за управление по пар.1, т.11 от ЗУЕС, както и извън общата компетентност на общото събрание по чл.11, ал.1 от ЗУЕС - за терен, който не представлява обща част по предназначение (вещноправният статут на земята и съоръженията върху нея ще се промени, ако собственикът на земята прехвърли на всички етажни собственици правото на собственост върху дворното място). На Е.с. не могат да се налагат чрез решение, взето от мнозинството разходи, които надвишават значително тези по поддържането и управлението, освен ако решението бъде взето от Е.с. на двете сгради единодушно или с мнозинство 100 %, съобразно договорната свобода по арг. от чл. 9 от ЗЗД. Следва да се отчете, че пар. 1, т.2 от ЗУЕС е неотнормисим към пар.1, т.3 от ЗУЕС, тъй като дефинитивната разпоредба за „прилежаща площ“ е приложима само в контекста на употребата ѝ в закона – чл.4 от ЗУЕС, а преценката за собствеността на построените в поземления имот допълнителни обекти зависи от уговореното в договора, с който се прехвърля самостоятелния обект в сградата в режим на Е.с. -дали касае и правото на собственост върху тези обекти, в който случай те стават принадлежност към всички или само към някои от самостоятелните обекти или подобна уговорка липсва, в който случай подобни обекти по приращение остават собственост на собственика на терена. Ако терена не е обща част и изградените съоръжения не са принадлежност към обектите на Е.с., то тогава, те могат да ги ползват съобразно общите правила – по съгласие /договор/ с техния собственик. С тези съображения съдът приема предявения иск за изцяло основателен, а с оглед изхода на спора и на основание чл. 78, ал.1 от ГПК, ответникът трябва да заплати на ищеца сторените деловодни разноси за сумата общо 652,27 лв. за държавна такса и адвокатско възнаграждение.

Предвид изложеното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, предявен от Б. Н. МЛ., с ЕГН: *****, адрес: адрес, срещу Е.с. в Е.с. на сграда в адрес, представлявани от председател на управителния съвет Г.И.А., решенията, взети на проведеното на 28.04.2021 г. Общо събрание на етажната собственост, обективирани в Протокол №1 от 02.06.2021 г., както следва: решение за подписване на споразумение за ползване до прехвърляне правото

на собственост между Етажната собственост и „ДМХ К.“ ЕООД и решение за упълномощаване на Управителния съвет на ЕС за подписване на споразумение за ползване до прехвърляне правото на собственост с „ДМХ К.“ ЕООД.

ОСЪЖДА Е.с. в Е.с. на сграда в адрес, представлявани от председател на управителния съвет Г.И.А., да заплатят на Б. Н. МЛ., с ЕГН: *****, адрес: адрес, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от 652,27 лева – съдебни разноси

Решението може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____