

РЕШЕНИЕ

№ 1383

гр. *, 12.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 50 СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Таня Кунева

при участието на секретаря Мариана Ив. Маркова
като разгледа докладваното от Таня Кунева Гражданско дело № 20213110111932 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба, подадена от СТ. Й. В. и Д. Г. В. **срещу** Етажна собственост на "*" – сграда с идентификатор № * по КKKP на гр. *, с адрес: гр. *, представлявана от председателя на управителния съвет *, с адрес гр. *, вх. *, **молба с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС** за отмяна на решение на общото събрание на етажната собственост, проведено на 18.07.2021 г.

В исковата молба се твърди, че ищите са собственици на самостоятелен обект – апартамент с идентификатор № *.10 в сграда, находяща се в гр. *, с идентификатор № *, както и на 400.68кв.м. идеални части от дворното място с идентификатор № *, цялото с площ 2062 кв.м., в режим на етажна собственост. Твърди се, че на 18.07.2021г. е било проведено общо събрание на етажната собственост на "*" - сграда с идентификатор № * по КKKP на гр. *, одобрена със Заповед № *14.10.2008г. на изпълнителния директор на АГКК с адрес: гр. *. Сочат, че съобщение, че протоколът от проведеното събрание не бил изготвен в съответствие с нормата на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС и до момента не било поставяно на видно и общодостъпно място на входа на сградата. Твърдят, че съобщение с част от съдържанието на протокол с дата 18.07.2021г. било поставено на 25.07.2021г. на вход "Б" от сградата. Излагат твърдения, че съгласно т. 4 от дневния ред от общото събрание на 18.07.2021г. е било взето решение в дворното място с

идентификатор № * да се паркира по един автомобил на апартамент. Сочат, че в сграда с идентификатор № * има 18 самостоятелни обекта, като не всички собственици притежават право на собственост върху дворното място, в което е разположена сградата. Твърдят, че право на собственост върху поземлен имот с идентификатор № * притежава и лице, което не притежава самостоятелен обект в сграда с идентификатор № * – "Фактор 4" ЕООД, което лице притежава 108,01 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор № * и е инвеститор на сградата. Излагат твърдения, че няма и никога не е съществувал писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти по смисъла на чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС. В тази връзка твърдят, че поземлен имот с идентификатор № * не представлява прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост по смисъла на ЗУЕС, като правото на собственост върху дворното място с идентификатор № * принадлежи само и единствено на собствениците. Сочат, че дворното място няма статут на обща част по смисъла на чл. 38 от ЗС и неговото ползване следва да бъде разпределено по реда на чл. 32, ал. 2 от ЗС, тъй като било налице обикновена съсобственост. Твърдят, че ползването на изградените паркоместа в дворното място е извън компетентността на етажната собственост и правото на ползване управление на поземлен имот с идентификатор № * принадлежи единствено на съсобствениците на същото, но не и на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор № *, които не притежават право на собственост върху дворното място. Излагат твърдения, че правото на ползване и управление на поземлен имот с идентификатор № * и всички негови приращения по смисъла на чл. 92 от ЗС, включително и изградените паркоместа следва да се упражняват по реда на чл. 32 от ЗС. По изложените съображения по същество моли за отмяна на оспореното решение и претендира сторените по делото разноски.

В съдебно заседание ищците, чрез процесуален представител поддържат предявения иск. Настоява се, че приетото от ОС решение е незаконосъобразно и се моли за уважаването му. Посочва се, че правото на управление на дворното място не принадлежи на ЕС. Депозирана е писмена защита, в която са развити подробни съображения по същество на спора. Подчертава се, че съобразно приетата по делото СТЕ е установено категорично, че поземления имот, в която е изградена сградата не е имот за комплексно застрояване ,

поради което и не представлява прилежаща площ към сградата в режим на етажна собственост. Позицията се на съдебна практика и се моли за уважаване на иска.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът **не е депозирал отговор на исковата молба**.

В съдебно заседание ответникът чрез процесуален представител моли за отхвърляне на иска. Настоява се, че ОС е свикано законосъобразно и решенията са взети съобразно изискванията на ЗУЕС и че ОС е упражнил правомощията си по чл. 11 от чл.33 от ЗУЕС. Претендират се разноси.

С протоколно определение от 15.04.2022 г. е конституиран като трето лице помагач на страната на ишците Йордан Станимиров В.. Трето лице помагач излага, че с нотариален акт за дарение от 21.12.2021 г. е придобил от ишците 100кв.м. идеални части от дворно място, представляващо ПИ *, цялото с площ от 2062кв.м., в което е построена сградата с идентификатор *. Сочи се, че същият не притежава самостоятелен обект в сградата, поради което е налице правен интерес да встъпи в производството, за да помага на собствениците, притежаващи индивидуални обекти в сградата, доколкото атакуваното решение касае част от придобития от него имот. Твърди се, че независимо от момента на придобиването решението на ОС на ЕС не го обвързва.

Настоящият съдебен състав на ВРС, като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от **фактическа страна**:

Не е спорно между страните, както е прието и с доклада по реда на чл. 146 от ГПК, че ишците са собственици на самостоятелен обект – апартамент с идентификатор № *.10 в сграда, находяща се в гр. *, с идентификатор № *, както и на 400.68кв.м. идеални части от дворното място с идентификатор № *, цялото с площ 2062 кв.м., в режим на етажна собственост.

От представената покана за свикване на ОС от 07.07.2021 г. е видно, че е свикано ОС на ЕС на ул. * *, на 18.07.2021 г., като е посочен денят, мястото, дневния ред. Същата е подписана от членовете на управителния съвет.

С протокол от 07.07.2021 г. е удостоверено от съставителите на протокола *, че поканата за провеждане на ОС е поставена на всеки вход на

административен адрес ул. * №16.

Видно от представения протокол от Общо събрание от 18.07.2021 г. на ЕС с адрес гр. *, м-ст "**", *, с административен адрес ул. "*" № 16 /л.66/, с 18 броя апартаменти, на посоченото събрание са взети 6 броя решения. На събранието са присъствали притежатели на 75,96 % ид.ч. от общите части на сградата в режим на ЕС, видно от представения по делото присъствен списък /л.68/.

Не е спорно между страните, а и от представения протокол от ОС се установява, че ОС на ЕС в т. 4 е взело решение за използване на паркинга в комплекса, за което са гласували 59,533% от ид.ч., като е решено „да се паркира по един автомобил на апартамент“.

Видно от представената по делото скица от 11.08.2021 г. в ПИ № * с площ 2062 кв.м., находящ се в гр. *, има изградена една сграда с идентификатор № *.

Липсва спор между страните, а и от представената по делото справка от Агенция по вписванията трето неучастващо в спора лице „* притежава 108,01 % ид.ч. от дворното място, в която е построена сградата *.

От приетата по делото съдебно-техническа експертиза се установява, че процесната жилищна сграда не попада в комплексно застрояване по смисъла на параграф 5, т. 23 от ЗУТ , тъй като същият не е урегулиран, не попада в устройствената зона за комплексно застрояване или курортни зони и комплекси. Вещото лице установява след извършена справка, че сумарно изчислените идеални части от придобитите части от имота е 1955кв.м., като площта на имота възлиза на 2062кв.м., като разликата от 107кв.м. установява, че е на купувача „*. Констатирано е, че последният не притежава самостоятелен обект в сградата с *.

От ангажирани по делото гласни доказателства посредством разпита на свидетеля *, се установява, че като част от управителния съвет, е участвала в поставяне на поканата за общото събрание една седмица преди провеждането му. Сочи се, че протоколът от ОС бил поставен на вход А в седмодневен срок от провеждането му, където живеела. Не е виждала дали на другите входи е поставен протокола от ОС.

По така установеното от фактическа страна съдът прави следните **правни изводи:**

Предявеният иск намира правното си основание в разпоредбата на чл.

40 от ЗУЕС.

За успешното провеждане на иска ищецът следва да установи при условията на пълно и главно доказване че на 18.07.2021 г. е прието решение на ОС с атакуваното съдържание. За отблъскване на исковата претенция, от своя страна, в тежест на ответника е да установи е да установи, че оспореното решение на ОС е прието в съответствие с изискванията на ЗУЕС, в т.ч. при спазване на реда за свикване и провеждане на ОС и при необходимия кворум и мнозинство.

В случая първият спорен по делото въпрос е дали протокола от ОС от 18.07.2021 г. е надлежно разгласен и дали това обстоятелство опорочава приетите решения на ОС на ЕС.

Законодателят е предвидил специален ред за съставяне и оповестяване на протокола от ОС. Последният се съставя се в 7-дневен срок, подписва се от председателя и протоколчика. Те удостоверяват верността на вписаните обстоятелства. Изготвянето на протокола се съобщава на етажните собственици чрез обявление на видно и общодостъпно място на входа на сградата, за поставянето на което също се изготвя протокол от председателя на управителния съвет, респективно управителя и един етажен собственик, ползвател, или обитател, в който също се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението / чл. 16 ал. 7 ЗУЕС/. Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис “Вярно с оригинала“ и приложенията към него се предоставят по установен ред на собствениците, ползвателите или обитателите. Вложеният от законодателят смисъл на така предвидената процедура е в две насоки – да се провери още веднъж съдържанието му и да се оповести съдържанието му на всички. Предвид на това е предвиден кратък срок - 7 дни от оповестяване на протокола за присъствалите и от узнаването за отсъстващите, в който етажен собственик, ползвател, или обитател може да оспори съдържанието на протокола, респективно достоверността на взетите решения.

Наличието на специални изисквания към изготвянето и съдържанието на протокола, удостоверяване на съдържанието му от изрично натоварени лица за това, определен начин за оповестяването му и срок за оспорване на съдържанието му придават доказателствена сила на протокола, подобна на официалните свидетелстващи документи. След изтичане на срока за оспорване на съдържанието му, протоколът се стабилизира и има обвързваща

етажните собственици, третите лица и съда доказателствена сила /в този смисъл решение 8/24.02.2015 год. по гр.д.№4294/2014 год. на ВКС, I г.о/.

Съдът намира за неоснователни доводите на ищците, че неспазване на процедурата по чл. 16 ал.7 от ЗУЕС опорочава взетите от Общото събрание решения и съставлява основание те да бъдат отменени, без да е необходимо да бъде изследвано съответствието им с материалния закон. Релевантни за законосъобразността на решенията на Общото събрание са обстоятелствата във връзка с неговото свикване и провеждане, кворумът за провеждане на ОС и за вземане на решения, материалната компетентност на ОС по вземане на съответните решения, регламентирани с разпоредбите на ЗУЕС. Процедурата по уведомяване на собствениците, че протоколът от ОС е изготвен, като последващо и информативно действие не е от значение за преценката, взети ли са съответните решения съобразно предвижданията на ЗУЕС. Действията по разгласата на изготвения протокол за проведеното Общо събрание дори да са извършени в отклонение от регламентацията на чл.16 ал.7 от ЗУЕС са относими единствено към проверката по чл. 130 от ГПК за допустимост на молбата за отмяна на взети решения, подаването на която е обусловено от срок . Не се спори между страните, а видно от датата на депозиране на иска, че ищците са подали исковата си молба в срока по чл.40 ал.2 от ЗУЕС. С оглед на това е безпредметно да се изследват въпросите, опорочена ли е била процедурата, тъй като и при надлежно установяване на твърденията на ищците, те няма да обусловят отмяна на взетите от общото събрание решения.

Вторият спорен по делото въпрос е за законосъобразността на приетото от ОС решение, при твърдения, че същото не разполага с правомощието да приема такова.

Съгласно трайната съдебна практика, когато в дворното място е построена сграда в режим на етажна собственост и всички собственици на самостоятелни обекти притежават и съответни идеални части от дворното място, то незастроената част на дворното място представлява обща част на сградата. Начинът на ползване и управлението на тази незастроена част се определя по решение на Общото събрание на собствениците в етажната собственост по реда на ЗУЕС, като от компетентност на Общото събрание на собствениците е вземането на решения относно използването на общите части - чл.11, ал.1, т.10, б.“и“ ЗУЕС. Когато не всички собственици на

самостоятелни обекти в сградата - етажна собственост притежават идеални части от дворното място, то незастроената част на дворното място няма статут на обща част по смисъла на чл.38 ЗС, поради което ползването на този двор се извършва по реда на чл.32, ал.1 ЗС - по решение на съсобствениците, притежаващи повече от половината от вещта, а при непостигане на мнозинство въпросът се решава от съда по реда на чл.32, ал.2 ЗС. По отношение на местата за паркиране изрично в този смисъл е уредбата на чл.43, ал.3 ЗУТ /ДВ бр. 101/2015г./ - ако урегулираният поземлен имот е обща част на сградата - етажна собственост, то местата за паркиране се разпределят от Общото събрание на етажните собственици; ако земята не е обща част на сградата, то паркирането се осигурява чрез разпределение на ползването на свободната дворна площ, която не е необходима за ползване на сградата по предназначение /в този смисъл и решение №57/29.06.2021 г. по гр.д. № 3007/2020 г., ГК, по описа на ВКС/.

От анализа на ангажираните по делото писмени доказателства, в т.ч. и приетата по делото съдебно-техническа експертиза, чието заключение съдът кредитира като обективно и компетентно дадено, се установява по категоричен начин, че трето за спора лице „*, притежава идеални части от дворното място, в която е построената сградата, като същевременно не притежава самостоятелен обект на собственост в сградата в режим на етажна собственост. Процесното дворно място, в която е построена сградата, няма характер на затворен комплекс, за да се приеме, че управлението може да се възложи на ОС на ЕС на сградата.

Следователно дворното място, представляващо ПИ *, няма статут на обща част, поради което общото събрание на етажната собственост не може да приема решения за начина му на ползване.

С приетото в т. 4 решение от 18.07.2021 г. в случая общото събрание на ЕС е упражнило своите правомощия в отклонение на изискванията от чл. 11, ал. 1, т. 10 б. „и“ ЗУЕС /относно използване на общите части на сградата и прилежащата ѝ площ при възникнали спорове, както и за спазване на вътрешния ред и санитарно-хигиенните норми/, което обосновава незаконосъобразност на приетото решение, което подлежи на отмяна по реда на чл. 40 от ЗУЕС.

С оглед изложеното съдът намира, че общото събрание на етажните собственици незаконосъобразно са взели решение за управлението на

дворното място, в която е построена сградата, приемайки в нея да се допуска паркиране на един автомобил.

Следва да се отбележи, че в случая приетото решение не касае разпределение на ползването на дворното място, но доколкото ОС е излязло извън своите правомощия да приема решения относно осигуряване на достъп до него, същото се явява незаконосъобразно и подлежи на отмяна по реда на чл. 40 от ЗУЕС.

Съобразно изхода на спора и направеното от ищеца искане на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, следва да бъдат присъдени сторените пред настоящата инстанция разноски за държавна такса от 80лв. и депозит за СТЕ от 410лв., съобразно представените доказателства или в общ размер на 490лв.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по молба, подадена от СТ. Й. В., ЕГН ***** от гр. *, * и Д. Г. В., ЕГН ***** от гр. *, * **срещу** Етажна собственост на "" – сграда с идентификатор № * по КККР на гр. *, одобрена със Заповед № *14.10.2008г. на изпълнителния директор на АГКК с адрес: гр. *, представлявана от председателя на управителния съвет *, с адрес гр. *, вх. *, **решение на общото събрание на етажната собственост, проведено на 18.07.2021 г., обективизирано в т. 4 от протокола на събранието, съгласно** което в дворното място с идентификатор № * „да се паркира по един автомобил на апартамент“, на основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

ОСЪЖДА Етажна собственост на "" – сграда с идентификатор № * по КККР на гр. *, одобрена със Заповед № *14.10.2008г. на изпълнителния директор на АГКК с адрес: гр. *, представлявана от председателя на управителния съвет *, с адрес гр. *, вх. *, **да заплати** на СТ. Й. В., ЕГН ***** от гр. *, * и Д. Г. В., ЕГН ***** от гр. *, *, **сумата от 490лева** (четиристотин и деветдесет лева), представляваща сторени по делото съдебно – деловодни разноски, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

Решението е постановено при участието на трето лице помагач Йордан Станимиров В., ЕГН *****, с адрес: гр. *, на страната на ищите СТ. Й. В. и Д. Г. В..

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Варненския окръжен

съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните на основание чл. 7, ал.2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – *: _____