

РЕШЕНИЕ

№ 2593

гр. Бургас, 17.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XXXVIII СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА

при участието на секретаря СТАНКА Д. ДОБРЕВА
като разгледа докладваното от НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА Гражданско дело
№ 20222120103659 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на Н. А. Б.А., ЕГН *****, Д. М. М., ЕГН *****, Р. Г. Х., ЕГН ***** и В. И. М., ЕГН ***** срещу Етажната собственост на ЕС, представлявана от „А ес ди“ ЕООД, с която е оспорена законосъобразността на решения на Общото събрание на етажната собственост, обективирани в протокол от 28.04.2022 г., като се моли съда да ги отмени като незаконосъобразни.

Сочи се, че ищите са собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост в Б-С. На 28.04.2022 г. са взети решения от проведено Общо събрание на етажната собственост, които са оспорени като незаконосъобразни. Посочено е, че поканата за свикване на събранията не е изготвена и обявена надлежно, тъй като не е посочено конкретно място на провеждането му. Дневният ред бил тенденциозно зададен, без възможност за избор на друг домоуправител, извън предложения „А ес ди“ ЕООД. Дневният ред съдържа и въпрос за начина на разпределение сумите за управление на ЕС, въпреки наличие на висящ процес по оспорване на решение, взето по този въпрос.

Посочено е още, че протоколът не включва минимално изискуемото съдържание съгласно чл. 16. ал. 5 ЗУЕС – посочване на явилите се лица и квотите им в идеалните части, не било отчетено и какви идеални части са гласували „за“ и „против“. Такъв списък не бил представен на ищите, за да се запознаят със съдържанието му и да възразят. Председателстващото събрание не е избрано по надлежния ред.

В нарушение на ЗУЕС и извън компетентността на ОС било взето решение само собственици, които нямат жилищни обекти в сградата, да заплащат такса за управление на нежилищните обекти, още повече, че паркоместото не е обект по смисъла на закона. За тях била приложима разпоредбата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС и не следва да заплащат никакви разходи, свързани с управлението на общи части. Освен това подземни гаражи са частна собственост, а не обща част на сградата, електричеството им е на отделна партия, поради

което незаконосъобразно ОС е взело решение за подземния гараж да се събира сума 20 лева, разпределена на ползвани паркоместа, вместо на собственици. Собствениците на паркоместа са собственици на идеални части от един самостоятелен обект в сградата – гараж, като квадратурата на притежаваната част не може да бъде критерий за разпределяне на разходите за управление и поддръжка на общите части, а само броят на собствениците, които извършват разходите. Освен това ползването на паркоместата не предполага ползване на жилищната част на сградата, доколкото гаражите са със самостоятелен вход.

В нарушение на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС ОС на ЕС е определило разходи за управление и поддръжка и на собственици на необитаеми апартаменти.

Моли се за уважаване на претенцията и присъждане на съдебно – деловодни разноски.

Ответната страна чрез процесуален представител е оспорила иска, като е изложила аргументи за неоснователност на претенцията. Посочено е, че поканата за провеждане на ОС е надлежно обявена, съдържа всички реквизити, в същата е посочено ясно мястото на провеждане на събранието. Лицата, присъствали на събранието, са удостоверили това с подписите си в нарочно съставен списък. Всяко решение е взето с изискуемия от закона кворум. Липсват нарушения на разпоредби на ЗУЕС при съставяне на протокола и списъка към него на лицата, присъствали на събранието.

Оспорени са твърденията на ищците, че параметрите на офертата, предложена от професионален домоуправител, не са били ясни на присъствалите собственици, както и какво е съдържанието на проекто-бюджета.

Изложени са подробни доводи, че собствениците само на паркоместа, които са ид. ч. от подземен паркинг, също дължат разходи за управление и поддръжка на общи части.

Моли съда да отхвърли претенцията и присъди съдебно-деловодни разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и становищата на страните, както и закона, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

По делото не се спори, че ищците са собственици на ид. ч. от самостоятелен обект – гараж в сграда – етажна собственост - ЕС. Съгласно чл. 40, ал. 1 ЗУЕС процесуално легитимиран да иска отмяна на решението на общото събрание е всеки собственик на обособен обект в сградата - етажна собственост. От представените по делото доказателства се установява, че протоколът за проведеното Общо събрание на ЕС от 28.04.2022 г. е бил съобщен на ищците чрез изпращане във вайбър група на сградата на 11.05.2022 г., поради което и депозираната искова молба е своевременно подадена в преклузивния 30-дневен срок, уреден в чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

На 28.04.2022 г. е проведено Общо събрание на собствениците на обекти в сградата, като са взети следните решения: възложена е дейност по поддръжка на общите части на професионален домоуправител „А ес ди“ ЕООД, като е упълномощен представител на етажната собственост, който да подпише договора с дружеството; избран е контролен орган на етажната собственост. Приет е бюджет и начин на разпределение на сумите за поддръжка на общите части и фонд „ремонт и обновяване“.

На първо място ищците са оспорили начина, по който е свикано Общото събрание, както и поканата за свикването му – изложено е, че същата не е изготвена и обявена надлежно, тъй като не е посочено конкретно място на провеждането му, а дневният ред бил тенденциозно зададен. Съдът намира, че възраженията на ищците в тази насока са неоснователни. В чл. 13, ал. 1 ЗУЕС е посочено, че Общото събрание се свиква чрез покана, поставена на видно място не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи – не по-късно от 24 часа. На представената по делото покана е отбелязано, че е поставена на видно място във входа на сградата на 19.04.2022 г. в 7:40 ч., а събранието е проведено на 28.04.2022 г. в 18:30 ч., т.е. спазен е законоустановения срок. От събраните

писмени доказателства се установи, че поканата действително е залепена на видно място и етажните собственици са имали възможност да се запознаят с нея своевременно, както и с дневния ред на събранието, посочен в нея, като първият ищец е присъствал лично на събранието, т.е. разбрал е къде същото ще се състои и не е бил възпрепятстван да се яви поради неяснота в мястото на провеждане. Поканата съдържа необходимите реквизити, посочени в чл. 13, ал. 7 ЗУЕС, като съдът намира за неоснователни доводите на ищите в тази насока.

На следващо място в исковата молба е посочено, че протоколът не включва минимално изискуемото съдържание съгласно чл. 16, ал. 5 ЗУЕС – посочване на явилите се лица и квотите им в идеалните части, не било отчетено и какви идеални части са гласували „за“ и „против“. Съдът намира възражението за неоснователно. Представен е списък с присъствали на Общото събрание, в който са отразени имената на собствениците на самостоятелни обекти и процента идеални части от общите части, които притежават. Присъствалите на събранието са се подписали срещу имената си в списъка, съгласили са се с посочените идеални части, не са възразили в посочения в чл. 16, ал. 9 ЗУЕС срок, което означава, че отразените в протокола обстоятелства се считат за извършени така, както са посочени в него, а освен това в протокола изрично е посочено поименно кой от етажните собственици е гласувал против и въздържал се. В практиката на ВКС изрично е подчертано, че не съставлява нарушение на разпоредбата на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС отсъствието на изброяване на лицата, съгласни с предложените решения и подкрепили ги с гласа си, така и на етажните собственици, гласували против решенията (в този смисъл напр. Решение № 133 от 31.03.2015 г. на ВКС по гр. д. № 632/2014 г., II г. о.). Възражението за неправилно посочване на притежаваните от етажните собственици ид. ч. от общите части на сградата не следва да бъде разглеждано, тъй като е направено едва с писмените бележки, а с оглед характера на производството 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, взето на проведеното Общо събрание (в този смисъл напр. [Решение № 58 От 25.03.2014 Г.](#) по гр. д. № 5704/2013 г., I г. о. на ВКС, [Решение № 37/20.04.2016 Г.](#) по гр. д. № 4432/2015 г., I гр. о. на ВКС). Посочено е, че списъкът към протокола от Общото събрание не е обявен като част от него, но това обстоятелство се опровергава от представените от самите ищци писмени доказателства.

В исковата молба е посочено, че председателстващият събранието не е избран по надлежния ред. В чл. 16, ал. 2 ЗУЕ е посочено, че „Общото събрание се председателства от председателя или друг член на управителния съвет или от управителя“. Разпитаният по делото свидетел е посочил, че присъствалите на събранието са гласували за председателстващ и протоколчик, като са ги избрали единодушно. В протокола е отразено, че е извършен избор на протоколчик, а председателстващ е З. И.а. В случая етажната собственост е избрала на проведеното на 28.04.2022 г. ОС професионален домоуправител на етажната собственост, като до този момент няма данни да е имало вече избран управител или управителен съвет. При новосформирана етажна собственост, при която за първи път се избира управител на същата, председател на ОС може да бъде всеки етажен собственик, за който са гласували присъствалите на събранието.

На следващо място е изложено възражение, че в нарушение на ЗУЕС и извън компетентността на ОС било взето решение само собственици, които нямат жилищни обекти в сградата, да заплащат такса за управление на нежилищните обекти, още повече, че паркоместото не е обект по смисъла на закона. За тях била приложима разпоредбата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС и не следвало да заплащат никакви разходи, свързани с управлението на общи части.

Съдът намира възражението за неоснователно. С разпоредбата на чл. 37, ал. 4

ЗУТ изрично е регламентиран режимът на местата за паркиране, като е предвидено, че „в сградата в режим на етажна собственост необходимите места за паркиране се осигуряват с инвестиционния проект във: 1. паркинг – гараж със статут на самостоятелен обект в сградата, или 2. паркинг – гараж със статут на обща част в сградата, или 3. отделни места за паркиране със статут на принадлежност към съответните самостоятелни обекти в сградата“. Приложима в случая е разпоредбата на чл. 37, ал. 4, т. 1 ЗУТ, доколкото паркоместата в сградата се намират в самостоятелен обект в сградата – подземен гараж, с общ идентификатор, като дружеството – строител е прехвърлило на физически лица, които нямат собственост на апартаменти в сградата, ид. ч. от този самостоятелен обект, като между тях е разпределено ползването на подземния паркинг. Т.е. подземният паркинг, разположен в първи сутеренен етаж на процесната сграда в режим на етажна собственост, е самостоятелен обект, в който обособени паркоместа са собственост и се ползват от различни лица. Съгласно чл. 37 ЗС „етажи или части от етажи, заедно с придадените към тях помещения в тавана или зимника, могат да принадлежат на отделни собственици“, като в този случай е налице етажна собственост. Ето защо съдът счита, че подземният гараж е част от съществуващата етажна собственост и е в компетентността на ОС да взема решенията относно дължимите от собствениците на този самостоятелен обект в сградата разходи.

Така, както е определена дължимата такса от собственици на нежилищни обекти – решение по т. 5 от дневния ред, не нарушава нормата на [чл. 51, ал. 1 ЗУЕС](#), тъй като е спазено изискването да бъде разпределена според броя живущи/обитатели в етажната собственост. Съгласно посочената разпоредба разходите за поддръжка на общите части се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят, а съгласно чл. 11, ал. 1, т. 5 ЗУЕС в правомощията на Общото събрание на етажните собственици е да определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. Дефиниция на понятието „разходи за управление и поддържане“ се съдържа в § 1, т. 11 ДР на ЗУЕС - това са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разходи, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. В случая е взето решение собственици на нежилищни обекти да заплащат различна такса от тази, която е определена за собственици на жилищни обекти, като същата е намалена наполовина предвид естеството и обема на притежаваните обекти. Съдът намира, че таксата е определена в съответствие с посочените по-горе законови разпоредби, като е взето предвид, че собствениците на ид. ч. от сутеренния етаж с предназначение паркинг са собственици на самостоятелен обект в сградата и също носят отговорност за поддръжка на общите части, колкото те също притежават ид. ч. от общите части на сградата като собственици на самостоятелен обект в нея, макар и нежилищен.

С оглед всичко гореизложено, настоящият съдебен състав намира, че преценка на общото събрание е кои разходи са за управление и поддръжка на общите части, а след като бъдат определени, чл. 51, ал. 1 ЗУЕС ясно посочва, че те се разпределят поравно между собствениците, но според притежаваните и ползвани от тях обекти, обитателите и ползвателите (в този смисъл Определение № 538/06.11.2015 г. по гр. д. № 4113/2015 г., ВКС, I г. о.).

По отношение на възражението, че решението по т. 5 противоречи на нормата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, установяваща императивното правило, че разходи за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година, следва да се отбележи, че в текста на решението липсва съдържание, което да създава пречки или ограничава предвидената в горепосочената разпоредба възможност на етажните собственици. В т. 5 е взето решение какъв да е размерът на таксата, дължима от

лице, което отсъства повече от 30 дни, като в този смисъл е и разпоредбата на чл. 51, ал. 3 ЗУЕС, съгласно която общото събрание с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части може да реши собственик, ползвател или обитател, който отсъства повече от 30 дни в рамките на една календарна година да заплаща за времето на отсъствие 50% от разходите за управление и поддържане по ал. 1. Точно в този смисъл е и взетото от ОС решение по въпроса, като не е нарушена нормата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС.

В обобщение на изложеното следва да се отбележи, че взетите от Общото събрание решения на етажните собствениците са законосъобразни.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК на ответника се държат сторените в производството разноси в размер на 600 лева за адвокатско възнаграждение.

Предвид изложените съображения, Бургаският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска на Н. А. Б.А., ЕГН *****, Д. М. М., ЕГН *****, Р. Г. Х., ЕГН ***** и В. И. М., ЕГН ***** срещу Етажната собственост на ЕС, представлявана от „А ес ди“ ЕООД, за отмяна като незаконосъобразни на всички решения на Общото събрание на етажната собственост, обективирани в протокол от 28.04.2022 г.

ОСЪЖДА Н. А. Б.А., ЕГН *****, Д. М. М., ЕГН *****, Р. Г. Х., ЕГН ***** и В. И. М., ЕГН ***** да заплатят на Етажната собственост на ЕС, представлявана от „А ес ди“ ЕООД, съдебно-деловодни разноси в размер на 600 лева (шестстотин лева).

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Бургаския окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____