

РЕШЕНИЕ

№ 513

гр. Варна, 02.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 40 СЪСТАВ, в публично заседание на десети февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мартин Стаматов

при участието на секретаря Димитричка Ст. Илиева
като разгледа докладваното от Мартин Стаматов Гражданско дело №
20213110107598 по описа за 2021 година

Производството е по реда на Глава "XVIII -та" вр. глава "XIII-та" от ГПК.

Делото е образувано въз основа на искова молба подадена от Н. Б. Б., ЕГН:***** и Б. Н. Б., ЕГН: *****, с която претендират да бъдат отменени решения, взети на проведено на *****г. Общо събрание на Етажна собственост на сграда с адрес: гр. В., ул. „Г. С.“ № ***, представлявана от управителя на етажната собственост – Х. М. З., както следва: по т. 5 от протокола - „Определяне размер на годишен бюджет и месечни вноски“ - в частта, с която е прието, че за апартаменти, които са необитаеми към един или друг момент, следва да се заплаща вноската в размер на 5 лева, равна на половината от таксата, дължима за един живущ, както и по т.6 – „Правила за ползване на прохода и общите части“ за разрешаване паркирането в прохода на сградата за товаро-разтоварни операции, като сем. Б.и не следва да създават пречки.

В исковата молба са изложени следните обстоятелства, на които се основават претендираните права: Твърди се, че ищецът Н.Б. е собственик на апартамент №*, апартамент №*, гараж №*, както и на гараж за велосипеди, а ищецът Б.Б. е собственик на ателие №*, апартамент №* и апартамент №* находящи се в сграда в режим на етажна собственост с адрес: гр. В., ул. „Г. С.“ №***. На ****. било проведено общо събрание на Етажната собственост на сградата, за което бил съставен протокол №*/2021 г. Ищците твърдят, че част от решенията били приети в нарушение на правилата на ЗУЕС. Излага се, че решението, обективизирано в т.5 от протокола, в частта с която било прието, че за апартаменти, които са необитаеми към един или друг момент, следва да се заплаща вноската в размер на 5 лева, равна на половината от таксата, дължима за един живущ, е в нарушение на

разпоредбата на чл.51, ал.2 от ЗУЕС. Твърди се, че решението, обективизирано в т.6 от протокола, съгласно което в прохода на сградата се разрешавало паркирането за товаро-разтоварителни операции, като сем Б.и не следвало да създават пречки, е незаконосъобразно, доколкото касаело ползването на дворното място, за което общото събрание на ЕС нямало компетентност да взема решения. Излага се, че Н.Б. бил собственик на цялото дворно място, като същият прехвърлил 10 кв.м. на „О.“ *****, а двете страни взаимно си учредили право на строеж в съсобствения им поземлен имот, като в нотариалния акт изрично било посочено, че продавачът си запазва правото на ползване върху незастроената част от дворното място, предназначена за 4 броя паркоместа. Посочва се, че дворното място не е в режим на етажна собственост. В условието на евентуалност, в случай, че се приеме, че дворното място е обща част по предназначение, се излага, че с декларация от 18.05.2014г., собствениците на обекти в ЕС са приели, че дворът и паркоместата в него са лична собственост на Н.Б., че той е платил настилка на прохода, както и че единствено автомобилите, паркиращи в двора, ще използват прохода. Твърди се, че с приемането на т.6 от оспорения протокол, етажните собственици се опитват да променят предназначението на прохода, както и че се създават пречки ищите да използват безпроблемно притежаваните от последните паркоместа, като спирането в прохода би попречило на достъпа до същите. Твърди се, че не са спазени предвидените в ЗУЕС изисквания за свикване и провеждане на ОС, както и за съдържание на протокола, отразяващ извършените действия и взетите от ОС решения, както и че не е спазен кворума за вземане на решения, поради което същите били незаконосъобразни. Сочи се, че в апартамент №*, апартамент №* и ателие №* не пребивава никой повече от 30 дни годишно. Претендират се разноски.

В срока по чл.131 ГПК ответникът е депозирал писмен отговор, в който се излагат съображения за неоснователност на исковете. Твърди се, че ищите са имали 7 дневен срок да оспорят съдържанието на протокола от Общото събрание, като с пропускането му е отпаднала възможността за обжалване на взетите от същото решения. Излага се, че нормата на чл.51, ал.2 ЗУЕС не е императивна и няма пречка да бъде взето решение, което да й противоречи. Сочи се, че общото събрание е било законосъобразно проведено – свикване, кворум, протоколиране. Моли за отхвърляне на предявения иск.

Съдът, след преценка на представените по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявеният иск е конститутивен с правно основание чл. 40 от ЗУЕС.

Основателността му предполага проведено успешно доказване от ищите, че са собственици на обекти в сграда процесната в режим на етажна собственост и, че са налице приети решения на ОС по т.5 и т.6 от дневния ред с атакуваното съдържание, което е оспорено в определения в чл. 16, ал. 9 ЗУЕС срок; че Н.Б. е собственик на незастроената част от дворното място, предназначена за 4 броя паркоместа. При такова доказване, в тежест на ответника е да докаже, че решенията са взети валидно, при спазена процедура за свикване, покани, обявен дневен ред гласуване; че общото събрание е проведено съгласно изискванията на ЗУЕС, че протоколът е изготвен съобразно изискванията на закона и

взетите решения са в съответствие със законовите разпоредби.

Исковата претенция е допустима, като насочена срещу етажната собственост, представлявана пред съда от избрания управител, на осн. чл. 23, ал.4 и чл. 41 ЗУЕС. Ответници в производството по иск с правно основание [чл. 40 ЗУЕС](#) са собствениците в етажната собственост, като съгласно разпоредбата на [чл. 41 ЗУЕС](#), техен процесуален представител пред съда е председателят на управителния съвет/управителят или упълномощено от него лице. Касае се за законно представителство.

Съобразно разпоредбата на чл. 40, ал. 1 и ал. 2 ЗУЕС, всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание на ЕС, което следва да стори в 30-дневен срок от оповестяване на протокола от събранието по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. В чл.16, ал. 6 и 7 е предвидено, че протоколът от ОС се изготвя в седемдневен срок от провеждането му и се подписва от председателстващия и протоколчика, като управителят следва да постави на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение, че протоколът е изготвен. За удостоверяване на това действие се съставя протокол от управителя и един собственик, ползвател или обитател, в който следва да са посочени дата, час и място на поставяне на съобщението, като при поискване всеки от собствениците, ползвателите или обитателите получава копие от протокола. В седемдневен срок от поставянето на съобщението, всеки член на ОС може да оспори съдържанието на протокола, вкл. и неговата достоверност. моуправител на ЕС и съответно е присъствал на проведените ОС на ЕС на 09.02 и 08.07.2014г. ото бяха разпитани свидетелите а в.

Формираната съдебна практика приема, че срокът по чл. 40 ЗУЕС е преклузивен, поради което и за спазването му съдът следи служебно. Пропускането му води до извод за недопустимост на исковата молба и оттам прекратяване на производството. В случая общото събрание, на което са взети оспорените решения е проведено на 07.05.2021г, а исковата молба е предявена на 28.05.2021г., поради което същата е в срок и подлежи на разглеждане по същество.

Между страните не се спори, а и от представените писмени доказателства – нотариален акт /л.15, л.16-18/ е видно, че ищците са собственици на самостоятелни обекти на правото на собственост /ап.*, ап.*, ап. * и ап. * / в сграда на административен адрес в гр. В., ул. „Г. С.“ № **.

Страните не спорят, а и от ангажираните писмени доказателства се установява, че сградата се състои от повече от три самостоятелни обекта с различни собственици. Следователно по отношение контрола върху атакувани решения на ОС, приложение намират разпоредбите на ЗУЕС, по арг. от чл.3 от същия закон.

Съобразно чл. 13 от ЗУЕС общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които го свикват, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на

поканата, а в неотложни случаи - не по-рано от 24 часа след поставянето ѝ.

Съобразно чл. 15 ал. 1 от ЗУЕС, общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и 7, в които е предвиден по-голям процент за кворум. От ответникът, който носи доказателствената тежест за установяването на тези факти, не се установи наличието на свикване по горепосочения ред на общото събрание, а дори и да се приеме обратното, не се установи присъствието на изискуемата от закона част от съсобствениците при провеждането на общото събрание, респ. при вземане на обжалваните решения. По делото не е представен списък на собствениците /площообразуване/, с отразени в него притежаваните от тях площи и съответни проценти от общата площ, както и доказателства /титули за собственост и др./, относно правото на собственост на лицата участвали в общото събрание, обосноваващи категоричен извод относно собствеността на тези лица в общите части на етажната собственост.

Съдът изрично е указал на ответника липсата на поискани или представени от него доказателства за тези обстоятелства, които са в негова тежест на доказване, но процесуални действия съобразно указанията на съда не се предприети.

При наличието на недоказана законосъобразно проведена процедура по свикване и провеждане на общото събрание от 07.05.2021г., взетите на него, но оспорени по съответния ред, позитивни решения са невалидни и подлежат на отмяна.

При така изложените правни доводи, искът следва да бъде уважен изцяло.

На основание чл. 78 ал. 1 от ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищците направените по делото разноски, които според приложения списък по чл. 80 ГПК и доказателствата за реалното им извършване – вносни бележки и договор за правна помощ са в размер от 80лв. за държавна такса и 600 лева за адв. хонорар, против който не е направено възражение по чл. 78 ал. 5 ГПК.

Мотивиран от горното, Варненският районен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иска на Н. Б. Б., ЕГН:***** и Б. Н. Б., ЕГН: ***** **срещу** Етажна собственост на сграда с адрес: гр. В., ул. „Г. С.“ № ** представлявана от управителя на етажната собственост – Х. М. З., решения на етажната собственост взети на Общото събрание проведено на 07.05.2021г., **както следва:** по т. 5 от протокола - „Определяне размер на годишен бюджет и месечни вноски“ - в частта, с която е прието, че за апартаменти, които са необитаеми към един или друг момент, следва да се заплаща вноски в размер на 5 лева, равна на половината от таксата, дължима за един живущ, както и по т.6– „Правила за ползване на прохода и общите части“ за разрешаване паркирането в прохода на сградата за товаро-разтоварни операции, като сем. Б.и не следва да създават пречки.

ОСЪЖДА на основание чл. 78 ал. 1 ГПК Етажна собственост на сграда с адрес: гр. В., ул. „Г. С.“ № *** **да заплати на** Н. Б. Б., ЕГН:***** и Б. Н. Б., ЕГН: ***** сумата от **680 лева** - разноси по делото.

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

Съдия при Районен съд – Варна: _____