

РЕШЕНИЕ

№ 96

гр. гр.Мадан, 09.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – МАДАН в публично заседание на пети октомври през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: СЛАВЧО АС. ДИМИТРОВ

при участието на секретаря Елка Ст. Алендарова
като разгледа докладваното от СЛАВЧО АС. ДИМИТРОВ Гражданско дело
№ 20215430100047 по описа за 2021 година

Постъпила е искова молба от М. Р. М. с ЕГН ***** и М. М. М. с ЕГН ***** и двамата с постоянен адрес: гр.Мадан, ул.“Миньор“ бл.2, ап.5, поправена с молба с вх.№ 605/06.04.2021г. срещу Етажната собственост на блок № 2 на ул.“Миньор“ в гр.Мадан, с която е предявен иск с правно основание чл. 40,ал. 1 от ЗУЕС за отмяна на решенията на Общото събрание на Етажната собственост, проведено на 21.09.2020г. като незаконосъобразни. Излагат се твърдения, че ишците са били възпрепятствани и не са присъствали на проведеното общо събрание, като след провеждането му неколkokратно са поискали от председателя на управителния съвет копие от протокола от проведеното събрание, за да се запознаят с взетите решения. Твърдят, че г-н С. отказал да им предостави протокола, като им съобщил, че е взето решение за ремонт на покрива и че ишците следва да заплатят 2500 лева. Сочат, че не били съгласни с начина, по който се вземат решенията, с начина, по който се изпълнява ремонта, тъй като работата била некачествена, с начина, по който се определя дължимата сума за всеки от собствениците за ремонта и с начина, по който се определя изпълнител на ремонта и договорената цена за труда. Твърди се, че с оглед образованието и професионалната квалификация-строителен техник ищецът М. се включил в ремонта със собствен труд и закупуване на материали, но поради некачественото изпълнение и лошите взаимоотношения с управителя не предоставил цялата искана сума в размер на 2500 лева. Твърди се още, че на 05.01.2021г. ищецът е получил съобщение от РС- Мадан с приложена към него Заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК № 146/16.12.2020г. по ч.гр.д.№ 334/2020г.на МРС, с която е разпоредено да заплати сумата от 1580 лева-дължима за неотложен ремонт на покрива на блок 2. Сочи ,че с молба вх.№ 96/20.01.2021г. е поискал от МРС заверено копие по приложения по ч.гр.д.№ 334/2020г. Протокол от 21.09.2020г. от проведеното общо събрание на Етажната собственост и на 22.01.2021г. такова копие му е предоставено и след като се запознали със съдържанието му считат, че взетите решения от общото събрание са незаконосъобразни,тъй

като противоречат на чл.48,ал.3 от ЗУЕС, защото разходите за ремонт не са разпределени между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях общи части, а е определена една сума от 2500 лева за всеки. Неясно е решението и относно определянето на изпълнител на ремонта, поради което счита, че не е спазена процедурата по свикване и провеждане на общото събрание, както и взетите от него решения са незаконосъобразни, поради което моли да бъдат отменени.

В отговора на исковата молба се взема становище за неоснователност на предявения иск. Твърди се, че не е налице нарушение на разпоредбата на чл. 48, ал. 3 от ЗУЕС. Ответната страна се позовава на разпоредбата на чл. 14, ал. 4 от ЗУЕС, касаещ хипотеза, при която в документите за собственост на самостоятелните обекти в сгради в режим на ЕС не са посочени съответните идеални части от общите части на сградата. Посочва, че в протокола са записани притежавани идеални части от общите части на сградата съобразно представените документи за собственост от собствениците. От представения от ишците договор за продажба на държавен имот от 01.03.1994г. притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата били 8,40%. Ишците били облагодетелствани от оспореното решение, тъй като притежаваните от тях идеални части били повече от притежаваните от всички останали собственици на самостоятелни обекти. Посочва се, че ишците не отчитали обстоятелството, че на събраниято, чиито решения те оспорват е прието решение да бъде извършен неотложен ремонт на покрива на ЕС. Позовава се на §1, т. 9 от ДР на ЗУЕС и посочва, че редът за извършване на неотложен ремонт бил регламентиран в чл. 49 от ЗУЕС. Моли за отхвърляне на иска. Претендира разноски.

Съдът намира за установено от фактическа страна следното:

По делото липсва спор, а и от представените писмени доказателства-заповед № 49 от 01.03.1994 г. на Общински съвет гр. Мадан, Договор за продажба на държавен недвижим имот от 01.03.1994 г. /л. 12-14 д./ удостоверение за сключен на 20.06.1977 граждански брак /л. 77 д./ е видно, че ишците са собственици в режим на СИО на следния недвижим имот, находящ се в гр. Мадан, ул. Миньор № 2, а именно апартамент № 5 със застроена площ от 66,39 кв.м., ведно с прилагащите се 8,40 % ид. части от общите части на сградата.

Представени са 8 бр. извлечения от кадастрално-административна информационна система /л. 16, л. 18 – 23 д. и л. 25/, от които е видно, че прилежащите идеални части от етажната собственост в процесната сграда към апартамент № 1 са 7,97%; към апартамент № 3 са 8,676 %; към апартамент № 4 - 7,351 % ид.ч.; към апартамент № 5 – 8,40% ид.ч.; към апартамент № 6 – 9,03 % ид.ч., към апартамент № 8 – 8,37 ид.ч.; към апартамент № 9 – 7,748% ид.ч., към апартамент № 11 – 7,155% ид.ч., към апартамент № 12 – 7,76 ид.ч.;

Представен е нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 24.07.2009г., с предмет – апартамент № 2 /л. 17 д./, находящ се в процесната сграда, от които е видно, че прилежащите идеални части от правото на собственост са 7.351 %, както и че собственик на апартамента е В. С. С..

По делото е приет като доказателство нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 06.11.1997 г. /л. 24 и л. 47/, в който е посочено, че към апартамент № 10, собственост на В. З. К., находящ се в процесната сграда в режим на ЕС принадлежат 8,37 % ид. ч. от общите части на сградата.

Представен е нотариален акт за покупко-продажба на имот от 05.02.2018 г./ л. 45 /, касаещ апартамент № 9 от процесната сграда, собственост на М. Ч. И., с прилежащи 7,748% идеални части от общите части

на сградата; Нотариален акт за покупко-продажба на имот от 13.10.1999 г. /л. 48 д./ касаещ апартамент № 11 от процесната сграда, собственост на С. М. Х. и Е. С. Х., с прилежащи 7,155% ид.ч. от общите части на сградата; Нотариален акт за покупко-продажба на имот от 21.12.2020г. /л. 49 д./, касаещ апартамент № 12 от процесната сграда, собственост на Р. С. К., с прилежащи 7,76 % ид.ч. от общите части на сградата;

Като доказателство по делото е приет Приемо-предавателен протокол от 20.10.2020 г. /л. 84 д./ между М. Л. Й., ЕГН *****, в качеството на предаваща страна и Етажна собственост с адрес: гр. Мадан, ул. „Миньор“ № 2, представлявана от В. С. С. – управител, в качеството на приемаща страна относно извършени строително ремонтни работи на обект- Ремонт на покрив на жилищен блок № 2, находящ се в гр. Мадан, ул. „Миньор“.

По делото е представен протокол от 21.09.2020г. за проведено общо събрание на собствениците на Етажна собственост с адрес: гр. Мадан, ул. „Миньор“ № 2 /л. 10 д. /. В протокола е отбелязано, че общото събрание е свикано с покани поставени на таблото във входа на сградата, като поканата била поставена на 13.09.2020 г. На събранието присъствали собствениците на следните апартаменти: ап. №1 - собственик А. Б. - притежаваща 7,97% идеални части от етажната собственост; ап. №2 - собственик В.С. - притежаващ 7,351% идеални части от етажната собственост; ап. №3 - собственик Р. К. - притежаваща 8,676% идеални части от етажната собственост; ап №4 - собственик Х. А. - притежаващ 7,351% идеални части от етажната собственост; ап. №6 — собственик С. Ч. - притежаваща 7,351% идеални части от етажната собственост; ап. №8 - собственик З. К. - притежаваща 7,351% идеални части от етажната собственост; ап. №9 - собственик М. Й. - притежаващ 7,97% идеални части от етажната собственост; ап. №10 – собственик С. К. - притежаваща 7,351% идеални части от етажната собственост; ап. №11 - собственик С. Х. - притежаваща 8,676% идеални части от етажната собственост; Като предварително обявен ред на събранието е посочено „обсъждане и приемане на решение за ремонт на покрива на етажната собственост, състоящо се в подмяна на покривна конструкция, керемиди, улуци и водосточни тръби. На събранието всички присъстващи собственици са взели решение за извършване на неотложен ремонт на покрива на етажната собственост, който да се състои в описаните в протокола дейности. Определено е всеки собственик на апартамент да внесе в касата на етажната собственост сумата от 2500 лева в срок до 05.10.2020 г. за извършване на ремонта.

В о.с.з. от 04.11.2021 г. е разпитан свидетелят Г. П., който заяви пред съда, че живее на ул. Рила, бл. 5 – до спортна площадка, от която ясно се виждал блока на ищците. Когато се прибирал от Мадан покрай блока, в който живеели ищците не бил видял висящи тавани от блока, които да били опасни за минаващите. От спортната площадка, в близост до която живеел свидетеля, много ясно се виждал техния блок и на покрива нямало нарушена конструкция. Пред блока имало пейка, на която постоянно стоели възрастни хора, дори и преди извършване на ремонта. Нямало нищо видимо, което да е опасно. Веднъж, когато бил на гости на ищеца М.М., последният го поканил да се качи с него на тавана. Свидетелят видял наредени 4-5 кофи на тавана под капките, които се стичали от покрива, тъй като предния ден валило дъжд.

В о.с.з. от 05.10.2021 г. е разпитана свидетелката свидетелят С. К., която заяви, че живее в сградата около 24 години на последния етаж. Проблемът с покрива го имал още от тогава. Почти всяка година се хващали капки, но на 2-3 години се правил по-сериозен ремонт от тяхна страна, защото непрекъснато имало мухъл в нейната баня, както и в другите стаи имало течове. През есента, когато направили ремонт и в апартамент и на покрива от тяхната страна, при един по-сериозен дъжд или сняг пак прокапвало от някъде. Постоянно поставяли найлони на таваните. При по-

сериозен дъжд поставяли легени и кофи на местата, където най-много тече вода. Таванът, който бил над стълбището към покрива бил в ужасно състояние, щял да се срути. Ако не бил направен този ремонт, имало опасност някой да бъде ударен. Между етажните съсобственици ремонтът бил обсъждан от много време, но ищите почти никога не присъствали на събранията или заявявали, че не могат да участват. Свидетелката била протоколчик на общото събрание. Сумата за ремонта била предавана на управителя на етажната собственост, който бил и касиер. Ремонтът бил извършен от лице на име М., както и още едно лице, на което свидетелката не си спомня името. На общото събрание имали само идеи кои да бъдат лицата, които да извършат ремонта. В началото били избрали други изпълнители, обаче впоследствие се отказали от услугите им, тъй като последните вдигнали цената за извършване на ремонта. Блокът бил с гредоред.

В о.с.з. от 05.10.2021 г. е разпитан свидетелят М. И., който заяви, че живее в същия блок на последния етаж. Като се нанесъл в неговия апартамент преди 3 години видял, че таваните са много зле, паднал бил тавана на коридора и за малко да нарани членовете на семейството му. В голямата стая и там бил тръгнал да пада тавана. Свидетелят искал да вземе незабавни мерки за отстраняването на този проблем, но никой от останалите етажни съсобственици не съдействал. Свидетелят И. взел решение да наеме майстор, който да му помогне да смени керемидите и да отпуски комините. Това се случило, като се нанесъл в апартамента. След 1-2 години имало събрание на собствениците на обекти в сградата, на което било предложено да се съберат пари за подмяна на покрива, защото имало теч в коридора на блока и все още имало следи- петна от теча. На събранието се няколко семейства изявиали съгласие, че този ремонт следва да се състои, защото покрива бил опасен. Започнали да правят ремонт на част от покрива. Домууправителят бил заявил, че не правели ремонт на целия покрив, защото някои семейства нямали възможност да дават пари. Ищите били заявили на свидетеля, че нямало да предоставят пари за ремонта, тъй като от тяхната страна не капела. Ремонтът започнал. Свидетелят се познавал с майсторите и те му казали, че ще изчакат със заплащането, като всеки месец от заплата свидетелят щял да дава от трудовото си възнаграждение, докато не заплати сумата. Покривът бил в много лошо състояние, от покрива стърчали таванки и улуци. Свидетелят заявява, че ремонтът бил извършен от лице на име М.. Ищецът бил предоставил сумата то около 900-1000 лева за ремонта. Частичният ремонт започнал около месец септември. Свидетелят ходил да купува материалите за ремонта и се бил снабдявал със стокови разписки. Ищецът също бил закупувал материали – улуци и капандура, но не бил участвал в труд с труд в ремонта.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира следното от правна страна:

Съгласно разпоредбата на чл. 40, ал.1 ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание. Искът се предявява в предвидения 30-дневен преклузивен срок от получаване на решението по реда на чл.16, ал.7 ЗУЕС - чл.40, ал.2 ЗУЕС. По делото липсват доказателства управителят да е поставил на видно общодостъпно място на входа на блока съобщение за изготвянето на протокола в 7-дневен срок от провеждането на събранието, съобразно разпоредбата на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, нито да е съставен протокол за поставяне на съобщението, нито протокола да е получен от ищите преди 22.01.2021 г. – датата на получаване на копие от протокола, приложен по ч.гр.д. № 334/2020 г., поради което е спазен преклузивният 30-дневен срок по чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС, доколкото искът е предявен на 08.02.2021 г.

Исковата молба е депозирана от собственици на обект, намиращ се в сграда етажна собственост, което обстоятелство се установява от

представените по делото писмени доказателства.

Предвид изложеното исковата молба е процесуално допустима и следва да се разгледа по същество.

При преценката законосъобразно ли е взетото решение, съдът е обвързан от наведените от ищеца в искова молба основания за допуснати нарушения. Във всички случаи тези нарушения следва да са конкретно посочени и именно те определят спорния предмет. В този смисъл решение № 37/20.04.2016 г., постановено по гр.д. № 4432 по описа за 2015 г. на ВКС, I г.о.

По делото не е представена поканата за свикване на общото събрание, но между страните няма спор, че съдържанието ѝ е точно възпроизведено в протокола, като по отношение на т. 1 се предвижда обсъждане и приемане на решение за ремонт на покрива на етажната собственост, състоящо се в подмяна на покривна конструкция, керемиди, улуци и водосточни тръби. Съгласно чл. 16, ал. 3 ЗУЕС общото събрание не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен в неотложни случаи. Разпоредбите на чл. 13, ал. 7 и чл. 16, ал. 3 ЗУЕС имат за цел да се предостави възможност на етажните собственици да узнаят какви въпроси ще се обсъждат на общото събрание, да преценят дали те ги засягат и дали да присъстват на него. В настоящия случай, тази цел е била изпълнена, доколкото в предварително установеният дневен ред се съдържа основният въпрос, по който етажните собственици са взели решение – за ремонт на покрива на сградата. Обстоятелството, че в протокола е записано, че се касае за „неотложен ремонт“ на покрива по никакъв начин не нарушава правото на ищите да бъдат информирани за въпросите, които ще се обсъждат на общото събрание, поради което доводите, че решението на ОС на ЕС е взето в нарушение на разпоредбата на чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС са неоснователни.

Процесното решение е за извършване на неотложен ремонт на покрива на осн. чл. 49 вр. чл. 48 вр. чл. 11, ал. 1, т. 10 ЗУЕС. В § 1, т. 9 от ДР на ЗУЕС е дадено легално определение на понятието неотложен ремонт, съгласно която разпоредба се касае за дейност за предотвратяване разрушаването на сградата, на нейни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, както и за отстраняване на значителни повреди и деформации, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, ползвателите, обитателите и други лица, до нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради. Съдът кредитира показанията на свидетелите С. К. и М. И., като последователни, вътрешно непротиворечиви и изчерпателни. Свид. Калемджиева и свид. Иванов излагат своите непосредствени наблюдения по отношение на състоянието на покривната конструкция, с оглед обстоятелството, че живеят на последния етаж в процесната сградата, поради което следва да бъдат кредитирани. От показанията им се установява необходимостта от извършването на неотложен ремонт на покрива на сградата. От друга страна показанията на св. Г. П. са твърде общи, поради което и предвид липсата на достатъчна конкретика не се кредитират с доверие.

За да са валидни взетите от ОС на ЕС решения в тежест на ответника е да докаже законосъобразното провеждане на ОС и законосъобразното вземане на решението, т.е. че на събранията са присъствали необходимия брой собственици на имоти съобразно разпоредбите на чл. 15 и чл. 17 от ЗУЕС, че решенията са взети с необходимото мнозинство. Съгласно чл. 15 от ЗУЕС необходим кворум за всички решения освен за тези по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и т. 7 от ЗУЕС, е 67 % идеални части от общите части на етажната собственост. В протокола е посочено, че са присъствали собствениците на следните апартаменти: ап. №1 - собственик А. Б. - притежаваща **7,97% идеални части** от етажната собственост; ап. №2 - собственик В.С. - притежаващ **7,351% идеални части** от етажната собственост; ап. №3 - собственик Р. К. -

притежаваща **8,676% идеални части** от етажната собственост; ап №4 - собственик Х. А. - притежаващ **7,351% идеални части** от етажната собственост; ап. №6 — собственик С. Ч. - притежаваща **7,351% идеални части** от етажната собственост; ап. №8 - собственик З. К. - притежаваща **7,351% идеални части** от етажната собственост; ап. №9 - собственик М. И. - притежаващ **7,97% идеални части** от етажната собственост; ап. №10 — собственик С. К. - притежаваща **7,351% идеални части** от етажната собственост; ап. №11 - собственик С. Х. - притежаваща **8,676% идеални части** от етажната собственост или присъствалите собственици притежават **общо 70,138 %** от идеалните части от общите части в сградата. Дори и да се приеме за основателно възражението на ищеца, че в протокола от проведеното ОС не са определени правилно съответстващите идеални части от етажната собственост към всеки самостоятелен обект, с оглед представените от ищеца писмени доказателства, т.е. дори да се приеме, че собственикът на ап. №6 С. Ч. притежава **9,03% идеални части** от етажната собственост, вместо посочените в протокола 7,351% идеални части; собственикът на ап. 8 З. К. притежава **8,37% идеални части** от етажната собственост, вместо посочените в протокола 7,351% идеални части; собственикът М. И. на ап. № 9 притежава **7,748% идеални части** от етажната собственост, вместо посочените в протокола 7,97% идеални части; собственикът на ап. № 10 С. К. притежаваща **8,37% идеални части**, вместо посочените в протокола 7,351% идеални части; собственикът на ап. № 11 С. Х. притежаваща **7,155% идеални части** от етажната собственост, вместо посочените в протокола 8,676% идеални части, то това обстоятелство не би се отразило на законосъобразното провеждане на ОС и вземането на решение, доколкото в този случай присъствалите собственици на общото събрание на ЕС притежават **общо 72,021 %** идеални части от общите части на етажната собственост. С оглед изложеното съдът намира, че общото събрание е законосъобразно проведено, както и че решението е взето с необходимото мнозинство за неговата валидност, при спазването на разпоредбите на чл. 15 и чл. 17 от ЗУЕС.

В чл. 48, ал. 3 от ЗУЕС е посочено, че разходите за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. В случая се установява, че самостоятелните обекти в процесната сграда са с близка квадратура, а притежаваните от собствениците идеални части от общите части в сградата са в диапазона от 7,351% до 8,676 %, поради което съдът намира, че взетото с необходимото мнозинство решение за разпределяне на разходите за извършването на ремонта по равно е законосъобразно и не накърнява правата и законните интереси на ищите с оглед размера на притежаваните от тях идеални части в етажната собственост. Правилата на чл. 48, ал. 3 ЗУЕС са диспозитивни и с решение на ОС могат да бъдат определени други размери на дължимите от собствениците вноски, стига това да не доведе до неправомерно засягане на правата на етажните собственици, какъвто не е настоящия случай.

Въведените с исковата молба възражения, свързани с неяснота на решението относно избора на изпълнител на ремонта не водят до незаконосъобразност на взетото решение. Съдът разполага с правомощието да извърши преценка за законосъобразност на решението с правилата, установени в ЗУЕС и ако констатира, че решението противоречи на тези правила, да го отмени. Съгласно чл. 16, ал. 5 ЗУЕС протоколът от ОС съдържа същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Тези изисквания са спазени, като е посочено, че управителят запознал присъстващите със състоянието на покрива на сградата, обсъдена е необходимостта от предприемане на ремонт и е обективизирано взетото

решение на общото събрание, за предприемане на неотложен ремонт, посочени са и конкретните дейности, които ще бъдат изпълнени. Не е необходимо изпълнителят да се отразява в протокола, като всеки етажнен собственик може да получи такава информация от управителя, а за изпълнението последният следва да представи отчет, с оглед разпоредбите на чл. 23, ал. 1, т. 4 ЗУЕС и чл. 23, ал. 2 ЗУЕС.

С оглед изложеното предявеният иск следва да бъде отхвърлен като неоснователен. На осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК ищците следва да бъдат осъдени да заплатят на ответника направените по делото разноски в размер от 300 лева за адвокатско възнаграждение /л. 44 д./.

Предвид изложеното:

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявеният от М. Р. М. с ЕГН ***** и М. М. М. с ЕГН ***** и двамата с постоянен адрес: гр.Мадан, ул.“Миньор“ бл.2, ап.5, срещу Етажната собственост на сграда, находяща се в гр. Мадан, ул. „Миньор“ № 2, представлявана от управителя В. С. С., ЕГН *****, иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС за отмяна като незаконосъобразни на решенията на Общото събрание на Етажната собственост, проведено на 21.09.2020г..

ОСЪЖДА М. Р. М. с ЕГН ***** и М. М. М. с ЕГН ***** и двамата с постоянен адрес: гр. Мадан, ул. “Миньор“ бл.2, ап.5, да заплатят на Етажната собственост на блок № 2 на ул. “Миньор“ в гр.Мадан, представлявана от управителя В. С. С. сумата от **300 лева (триста лева)** разноски за адвокатско възнаграждение.

Съдия при Районен съд – Мадан: _____