

РЕШЕНИЕ

№ 454

гр. Бургас, 05.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, LX ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ФИЛИП СТ. РАДИНОВ

при участието на секретаря ЖАСМИНА Н. СЛАВОВА
като разглежда докладваното от ФИЛИП СТ. РАДИНОВ Гражданско дело № 20232120104679 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на Глава тринадесета от ГПК.

Образувано е по предявен от предявен от С. Й. Т. срещу Етажна собственост, находяща се на адрес, **иск с правно основание чл.40 ЗУЕС** за отмяна на решенето по т. 3 на Общото събрание на етажната собственост, проведено на 05.07.2023 г.

Твърди се, че ответникът, на общо събрание проведено на 05.07.2023 г. е взело решение по т. 3 от дневния ред, както следва: „...Взема се решение собственикът Б. Т. Д. на обект с идентификатор, представляващ апартамент № на етаж и на обект с идентификатор, представляващ апартамент № на етаж, съгласно чл. 11, ал. 1 от ЗУЕС да ползва безсрочно обща част на сградата, която обща част обслужва само неговите индивидуални обекти, и представляваща площадка пред двата обекта, заключена в площ от 2,6 кв.м. с поставена врата. Описаното е представено в скица-предложение, като предвиденото ползване на тези общи части не променя предназначението им и така предвиденото ползване, не ограничава достъпа до стълбище, асансьор, други общи части, не пречи на обслужването на общите части на сграда, съоръженията и инсталациите, както и на пожарната и аварийната безопасност. Тези общи части не обслужват други обекти...”. Сочи се, че в нарушение на чл. 14 ал. 1, вр. с ал. 5 от ЗУЕС Б. Т. Д. на общото събрание е представлявал повече от три лица, а именно Ц.М.М., Ц.Л.К., И.С.К., В.И.К. и М.С.Г., а П. Д. е представлявала, Н.С.Г., Г.И.Г., Г.И.Д. и Г. Д.А., както и И.К. е представлявала лицата Р.А.С. и Д.Г. К.. Поддържа се, че пълномощниците не са разполагали с представителна власт, доколкото в протокола от общото събрание липсва отбелязване да са представени пълномощни, както и че П. Д. не е етажнен собственик, доколкото липсва титул за наличие на право на собственост на същата върху обект в етажната собственост. Изложено е, че решението по т. 3 от общото събрание следва да се вземе с единодушие по

реда на чл. 17 ал. 2 т. 1 от ЗУЕС, а не с квалифицирано мнозинство по чл. 11 ал. 1 т. 10 б. „Б“ от ЗУЕС, тъй като в случая не се предава никакъв самостоятелен обект, а предаваната за безвъзмездно ползване реална част от стълбищна площадка допълнително се обособява, чрез преграждането ѝ с поставяне на врата. Самото преграждане на практика приобщава предаваната за ползване площ, като от стълбищна клетка тя става фактическа част от жилищата на ползвателя. Това е така, защото предвидената за поставяне врата на практика се разполага така, че тя става входна врата за двете жилища на ползвател, позволяващи същите да се обединят в една обща жилищна площ. Посочва се, че решението нарушава и чл. 11 ал. 1 т. 10 б. „Б“ от ЗУЕС, тъй като проектираната врата, която съгласно решението на етажните собственици следва да прегради предоставената за безвъзмездно ползване реална част от стълбищната клетка, на практика прегражда аварийните пътища за изход от двата апартамента на ползвателя. Поддържа се, че изпълнението на решението би нарушило и чл. 185 от ЗУТ.

Направено е искане за уважаване на предявения иск.

Претендира се присъждането на съдебно – деловодни разноски, за което е представен списък с разноски по чл. 80 от ГПК.

В законоустановения срок по чл. 131 ал. 1 от ГПК ответникът, чрез управителя на ЕС е депозирал отговор на исковата молба, в който е застъпено становище за неоснователност на предявения иск. Оспорват се твърденията на ищеца за липса на представителна власт на пълномощниците, представлявали част от етажните собственици на общото събрание, като се изтъква, че ищецът не е легитимиран да оспорва същата, доколкото не е страна по представителното правоотношение. В условията на евентуалност се твърди, че тези лица са разполагали с представителна власт и че П. Д. е собственик на апартамент в етажната собственост. Сочи се, че общото събрание е проведено при кворум 90,519 % ид. ч. от общите части, а решенията са взимани с мнозинство от 74,59 %. Оспорват се твърденията на ищеца, че взетото решение не попада в хипотезата на чл. 11 ал. 1 т. 10 б. „Б“ от ЗУЕС, като се излага, че монтирането на врата, която обособява ползването на общите части в квадратура от 2,6 кв.м. не представлява строеж, не засяга конструкцията на сградата, не променя предназначението на общите части, не пречи на пожарната безопасност и не противоречи на нормите на пожарната и аварийната безопасност на сградата.

Направено е искане за отхвърляне на предявения иск.

Претендира се присъждането на съдебно – деловодни разноски.

В съдебното заседание, чрез процесуалния си представител, ищецът поддържа предявения иск. Депозирана е писмена защита от 19.02.2024 г.

В съдебното заседание, чрез процесуалния си представител, ответникът поддържа отговора на исковата молба. Депозирана е писмена защита от 15.02.2024 г.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото, съдът приема за установено следното **от фактическа страна**:

От представените по делото Нотариален акт № г. по нот. д. № на нотариус с рег. №..... на НК РД РС – Бургас и Нотариален акт № г. по нот. д. № г. на нотариус с рег. №..... на НК РД РС – Бургас се установява, че правото на собственост върху самостоятелните обекти в сграда с идентификатор по КККР за гр. Бургас, с адрес на ЕС: се притежава, както следва: ищецът притежава апартаменти номер .., .., .., .., .., .., ведно със прилежащите към тях складови помещения, Гараж № и ид. ч. от подземен гараж, а ответника притежава обект с идентификатор, представляващ апартамент № на етаж и на обект с идентификатор, представляващ апартамент № на етаж /л. 12 и л. 70/.

Представено по делото е писмо от община Бургас удостоверяващо, че управител на

етажната собственост е И.К./л. 78/.

Представена по делото е покана за общо събрание на Етажната собственост,, по инициатива на управителя И.К., което ще се проведе на 05.07.2023 от 18,00 часа, при дневен ред: т. 1 Избор на протоколист на ОС, т. 2 Вземане на решение разходите да се разпределят месечно на брой собственик, обитател или ползвател и попълване на книгата на ЕС, т. 3 Вземане на решение собственикът Б. Т. Д. на обект с идентификатор, представляващ апартамент № на етаж и на обект с идентификатор, представляващ апартамент № на етаж, съгласно чл. 11, ал. 1 от ЗУЕС да ползва безсрочно обща част на сградата, която обща част обслужва само неговите индивидуални обекти, и представляваща площадка пред двата обекта, заключена в площ от 2,6 кв.м. с поставена врата. Описаното е представено в скица-предложение, като предвиденото ползване на тези общи части не променя предназначението им и така предвиденото ползване, не ограничава достъпа до стълбище, асансьор, други общи части, не пречи на обслужването на общите части на сграда, съоръженията и инсталациите, както и на пожарната и аварийната безопасност. Тези общи части не обслужват други обекти, т. 4 Вземане на решение, всеки който разрушава или замърсява общите части, да ги възстанови или почисти в най-кратък срок и т. 5 Вземане на решение за пускане в експлоатация на асансьора, изискване/снабдяване с оригиналните документи от същия /л. 42/. От представения на л. 43 от делото протокол за залепване на покана за свикване на ОС от 26.06.2023 г. в 18,00 часа се установява, че поканата за свикване на общо събрание е залепена на видимо място на входа на сградата в присъствието на свидетел.

Приобщен по делото е Протокол от проведено на 05.07.2023 г. общо събрание на етажната собственост, със съдържащ се в него присъствен списък. В протокола е посочено, че на събранията са участвали собственици притежаващи 90,519 % от общите части в ЕС. В протокола е посочено, че пълномощник на Ц.М.М., Ц.Л. К., И. С.К., В. И. К. и М.С.Г. е Б.Д., а пълномощник на, Н.С.Г., Г.И.Г., Г.И.Д. и Г.Д.А. е била П. Д. /л. 44/. Видно от протокола е, че като приложения към него са представени списък с присъстващите и пълномощни за представяваните /л. 51/. Представени по делото са пълномощни от собствениците Ц.Л.К., Г. И. Г., Ц. М.М., М.С. Г., и Г.Д.А. в полза на Б. Д. /л. 55, л. 56, л. 58, 59, л. 60, л. 61, л. 63 и л. 66/. Представени по делото са и пълномощни от Б.Д., с които същият преупълномощава П. Д. да представлява на общото събрание собствениците, Г.И. Г. и Г.Д.А. /л. 57, л. 62 и л. 65/.

Представени по делото са протокол за поправка на очевидна фактическа грешка в протокола от общото събрание, протокол за изготвяне на протокол от общото събрание и протокол за обявяване на протокола, ведно с решенията от общото събрание /л. 52 – л. 54/.

Взети на общото събрание са следните оспорени от ищеца решения: решението по т. 3 от дневния ред, а именно – „Взема се решение собственикът Б. Т. Д. на обект с идентификатор, представляващ апартамент № на етаж и на обект с идентификатор, представляващ апартамент № ... на етаж, съгласно чл. 11, ал. 1 от ЗУЕС да ползва безсрочно обща част на сградата, която обща част обслужва само неговите индивидуални обекти, и представляваща площадка пред двата обекта, заключена в площ от 2,6 кв.м. с поставена врата. Описаното е представено в скица-предложение, като предвиденото ползване на тези общи части не променя предназначението им и така предвиденото ползване, не ограничава достъпа до стълбище, асансьор, други общи части, не пречи на обслужването на общите части на сграда, съоръженията и инсталациите, както и на пожарната и аварийната безопасност. Тези общи части не обслужват други обекти“. Представена по делото е и скица-предложение към която препраща решението по т. 3 от общото събрание /л. 80/. Протоколът е подписан от присъстващите.

От заключението на вещото лице по възложената съдебно – техническа експертиза се установява, че проектираното преграждане на стълбищното пространство не нарушава противоаварийните и противопожарните норми, ако вратата се отваря на вън – към стълбището /л. 108/.

По делото е разпитан по инициатива на ищеца свидетелят Д. С. Т. /..... на ищеца/, от показанията на който се установява, че Б. Д. е заявил на свидетелката, че иска процесното стълбищно място, за да разположи там котел, с който да отоплява двата си апартамента. При зададен въпрос свидетелката отговаря, че няколко дни след процесното събрание е имала пререкания с Б. Д., защото той започнал да я обижда /л. 99/.

По делото е разпитан по инициатива на ищеца свидетелят И.Ж. /собственик на обект в ЕС/, от показанията на който се установява, че изграждането на проектното стълбищно място не би попречило на преминаването през стълбището /л. 100/.

Въз основа на изложената фактическа обстановка и съобразявайки становището на страните, съдът достигна до следните **правни изводи**:

Предявен е иск с правно основание чл. 40 от ЗУЕС.

Съдът намира молбата, с която е сезиран за процесуално допустима. Същата изхожда от легитимирано лице – не е спорно, а и от представения по делото договор за покупко-продажба се установява, че ищецът е собственик на самостоятелни обекти в процесната етажна собственост. Сезиран е родово и местно компетентен съд. Разпоредбата на чл. 40 ал. 2 от ЗУЕС въвежда за подаване на молбата 30 - дневен преклузивен срок от получаване на решението по реда на чл. 16 ал. 7 от ЗУЕС, за спазването на който съдът следи служебно. Исковата молба е депозирана на 02.08.2023 г., а процесното общо събрание, в което ищеца е участвал е проведено на 05.07.2023 г., поради което съдът приема, че законоустановеният срок е за оспорване на решението на ОС е спазен.

Искът е насочен срещу легитимирана страна – етажната собственост, която се представлява от избрания към момента на иницииране на производството управител, който по изричната разпоредба на чл. 41 от ЗУЕС представлява собствениците в етажната собственост в съда и ищите не са задължени да посочват всички собственици на обекти в етажната собственост /в този смисъл решение №359/23.01.2012г. по гр.д. №1516/2010г. на ВКС, II г.о., постановено по реда на чл.290 ГПК, Определение № 62 от 26.01.2012 г. на ВКС по ч. гр. д. № 713/2011 г., III г. о., ГК, докладчик съдията Ценка Г. и Определение № 294 от 24.06.2011 г. на ВКС по гр. д. № 209/2011 г., I г. о., ГК/. При липса на регистриран друг Управител, той следва да се счита надлежно представляващ етажните собственици в процеса. По изложените съображения, съдът приема, че предявеният иск е допустим, тъй като са налице всички процесуални предпоставки и липсват процесуални пречки за възникване и надлежно упражняване правото на иск.

С оглед разпоредбата на чл. 3 от ЗУЕС, съдът намира, че производството е допустимо и като попадащо в обхвата на Закона за управление на етажната собственост, в който случай е приложимо производството за отмяна решенията на общото събрание по реда на чл. 40 от същия закон. По аргумент от чл. 3 от ЗУЕС за приложимостта на този ред е необходимо в сградата в режим на етажна собственост да има минимум четири самостоятелни обекта, които да са собствени на четири различни етажни собственици. В случая безспорно от събраните писмени доказателства и съвпадащите становища на страните се установи, че в процесната сграда има повече от три отделни собственика на обекти. Съобразявайки това и легалната дефиниция на §1, т.1 ДР на ЗУЕС за „самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост”, съдът намира, че следва да се приеме, че сградата отговаря на законовите изисквания за приложимост на ЗУЕС.

По основателността на молбата:

За успешното провеждане на предявения конститутивен иск за отмяна решенията на общото събрание, ищите следва да установят, че са собственици на обекти в ЕС, че са приети решения на ОС с атакуваното съдържание.

В случай на установяване на горните предпоставки, ответникът следва да докаже, че решенията са взети валидно, при спазена процедура за свикване, покани, обявен дневен ред, кворум, мнозинство, 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

Както беше обсъдено по допустимостта на производството и не е спорно по делото, че ищецът е собственик на обекти, в сградата в режим на етажна собственост, и е прието решение на ОС с атакуваното съдържание. Тоест, налице е положително решение, от което могат да настъпят правни последици за ищеца, което обуславя правния му интерес да иска неговата отмяна и легитимацията му да води предявения иск.

На отмяна по реда на чл. 40 от ЗУЕС подлежат решения, които са взети при нарушение на процедурните правила, предвидени от закона за свикването и провеждането на заседанията на общото събрание или решения, които противоречат на императивни материалноправни разпоредби на закона.

Съдът следва да се произнесе в рамките на наведените от ищите основания за незаконосъобразност на решенията.

Въведени са оплаквания, че общото събрание е незаконосъобразно поради нарушение на чл. 14 ал. 4 и ал. 5 от ЗУЕС, тъй като Б. Т. Д. на общото събрание е представлявал повече от три лица, а именно Ц. М. М., Ц. Л. К., И.С.К., В.И.К. и М.С.Г., а П. Д. е представлявала , Н.С.Г., Г.И.Г., Г.И.Д. и Г. Д. А., както и преписи от пълномощните не са били приложени към протокола от ОС.

Протоколът за проведеното заседание на ОС, подписан от председателя на ОС и избрания протоколчик представлява доказателство за отразените в него обстоятелства, а именно: дата, час, и място на провеждане на ОС, дневен ред, явилите се лица – лично или чрез пълномощник, същността на изявленията, направени предложения и взети решения, както и решенията, които са приети.

Видно от присъствения списък на собствениците е, че на ОС собствениците Г. И. Г. и Г. Д. А. изобщо не са присъствали – лично или чрез пълномощник, но на ОС от тяхно име е гласувано чрез пълномощник – П. Д.. От самият протокол от ОС, който представлява доказателство за отразените в него обстоятелства се установява, че Б. Т. Д. на общото събрание е представлявал повече от три лица, а именно Ц.М.М., Ц. Л.К., И.С.К., В.И.К. и М. С. Г.. П. Д. също е представлявала повече от три лица - , Н.С.Г., Г. И. Г., Г. И.Д. и Г.Д. А.. Осъществено от Б. Т. Д. представителство на повече от трима собственика се потвърждава и от собственоръчно подписания от него присъствен списък на собствениците, от който е видно, че същият е действал като пълномощник на Ц.Л.К., И.С.К., М.С.Г. и Ц. М. М. в нарушение на чл. 14 ал. 4 от ЗУЕС.

В случая, нарушаването на императивната норма, съдържаща се в разпоредба на чл. 14 ал. 4 от ЗУЕС води до опорочаване, респ. до незаконосъобразност на оспореното решение дори след приспадане процента ид. ч. на всички собственици, които са били представлявани в нарушение на чл. 14 ал. 4 от ЗУЕС, тъй като и след това приспадане няма да е налице изискуемия към 05.07.2023 г. кворум за общото събрание от 67 % /отчетеният кворум в протокола от ОС, ползващ се с подобна на материалната доказателствена сила, е 90,519 %, при приспадане на ид. ч. на всички собственици представлявани в нарушение на чл. 14 ал. 4 от ЗУЕС възлиза на 53,413 %, тоест значително по-малко от изискуемите проценти по приложимата към настоящия случай редакция на разпоредбата на чл. 15 ал. 1 от ЗУЕС. Към настоящия случай е приложима именно редакцията на чл. 15 ал. 1 от ЗУЕС от преди изменението въведено с ДВ, бр. 82 от 2023 г., тъй като въведеното с този брой изменение влиза в сила от 29.09.2023 г. – по арг. на § 32 от Закона за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост, а процесното общо събрание е проведено преди тази дата – на 05.07.2023 г. По делото няма данни ОС да е проведено при спадащ кворум, а няма и твърдения на ответника в тази насока. Направеният извод за липсващ кворум не се разколебава от обстоятелството, че в списъка на присъстващите собственици е отразен кворум 99,90% и че само Б. Д. е представлявал повече от трима собственици, защото разминаването между списъка и протокола от ОС може да се дължи на това, че процесните собственици са се явили лично в началото на ОСЕС, за да се подпишат в списъка, след което

са упълномощили Б. Д. и П. Д. да ги представляват, така както е посочено в протокола от ОС, който е доказателство за удостоверените в него обстоятелства.

Решението по т. 3 не може да бъде санирано и като бъдат приспаднати само процентите ид. ч. на собствениците, които са представлявани в повече /т.е. за разликата над тримата/ от допустимия по чл. 14 ал. 4 от ЗУЕС законоустановен брой, тъй като съдът не разполага с дискреция и обективен критерий да определи кой от собствениците да приеме, че е присъствал и участвал в гласуването чрез пълномощник и кой не. Така например възможно е да има собственик с 67 % ид. ч., а друг с 2 % ид. ч., при което съдът не би бил в състояние да вземе обосновано решение кой от собствениците да изключи – дали притежаващия 67 % ид. ч., при което няма да има кворум и законосъобразно взети решения, а в другия случай ще има кворум и евентуално ще има законосъобразно взети решения. Този извод не се разколебава и от представените по делото пълномощни, според които Б. Д. и П. Д. представляват по трима етажни собственика, тъй като от протокола на общото събрание ясно се установява, че същите са гласували от името на повече от трима собственика, а за Б. Д. това се установява и от списъка на присъствалите на ОС собственици.

Освен изложеното, участието на И. С. К. чрез пълномощника Б. Д. макар и да е отразено в протокола на ОС, не са ангажирани доказателства по делото за приложено към протокола копие от пълномощно на И. К. в полза на Б. Д., в нарушение на чл. 14 ал. 5 от ЗУЕС.

По изложените съображения, съдът приема, че предявения иск е основателен, поради което следва да бъде уважен.

В допълнение към изложеното следва да се посочи, че дори и гореизтъкнатите пороци в решението да не бяха налице, същото би било незаконосъобразно по следните съображения: Разпоредбата на чл. 11 ал. 1 т. 10 б. „Б“ от ЗУЕС предвижда, че ОС на ЕС приема решения за предоставяне за безвъзмездно ползване на общи части на сградата при спазване на нормите за пожарна и аварийна безопасност. Разпоредбата има предвид предоставяне за безвъзмездно ползване на общи части, но само във вида, в който са, към момента на вземане на решението на ОС и не включва изграждането на зидарии и преграждане с врати – в този смисъл Решение № 8/24.02.2015 г. по гр. д. № 4294/2014 г. на I г. о. на ВКС, което се отнася до чл. 11 ал. 1 т. 10 б. „И“ от ЗУЕС, но доколкото в него се тълкува понятието ползване на общите части е приложимо и към настоящата хипотеза. В случая, с решението по т. 3 от ОС е решено да се предостави ползването на стълбищна площадка и изграждането на зидария и врата. Видно от самото решение е, че предоставянето за ползване на общите части, представляващи стълбищна площадка не е във вида, в който са към момента на вземане на решението, съобразно изискванията на чл. 11 ал. 1 т. 10 б. „Б“ от ЗУЕС, а е свързано с изграждане на зидария и врата. В случая се касае до решение, с което ОС променя предназначението на общата част, представляваща стълбищна площадка, защото предназначението на същата е да се ползва за преминаване от всички етажни собственици, но бидейки заградена и заключена /част от нея/ същата по предназначение ще служи за ползване само от етажния собственик, на когото е предоставена, като килер, котелно помещение или друго. Следователно решението по т. 3 от ОС и в тази хипотеза би било незаконосъобразно поради липса на изискуемото мнозинство от 100 % от ид. ч. от общите части по чл. 17 ал. 2 т. 1 от ЗУЕС. То би било незаконосъобразно и поради обстоятелството, че стълбищната площадка, бидейки обща част, без която сградата – етажна собственост не може да функционира, е обща част по своето естество и промяната на предназначението □ е недопустимо да се осъществява с решение на ОСЕС – така в Решение № 159/02.01.2019 г. по гр. д. № 4622/2017 г. на I г. о. на ВКС.

С оглед изхода на делото, своевременно направеното искане и представените доказателства в полза на ищеца се полага присъждането на съдебно деловодни разноски. Представени са доказателства за заплатена по делото държавна такса в размер от 30 лева, депозит за съдебно – техническа експертиза в размер от 640 лева и за заплатено адвокатско възнаграждение в размер от 600 лева. По тези съображения ответникът следва да бъде

осъден да заплати на ищеца сумата от 1270 лева, представляваща направени по делото съдебно – деловодни разноси, на основание чл. 78 ал. 1 от ГПК.

Воден от изложеното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иска на С. Й. Т., ЕГН ***** с адрес, в качеството му на собственик на апартаменти номер ..., .., .., .., .., .., .., ведно със прилежащите към тях складови помещения, Гараж № ... и ид. ч. от подземен гараж в сграда, представляваща етажна собственост, находяща се на адрес решение по т. 3 от дневния ред на Общото събрание, проведено на 05.07.2023 г., **на основание чл. 40 от ЗУЕС.**

ОСЪЖДА Етажна собственост, находяща се на адрес **да заплати на С. Й.Т., ЕГН ***** с адрес, сумата от 1270 лева /хиляда двеста и седемдесет лева/,** представляваща сторени по делото съдебно - деловодни разноси за заплатена държавна такса и адвокатско възнаграждение, **на основание чл. 78 ал. 1 от ГПК.**

Решението подлежи на обжалване пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____