

РЕШЕНИЕ

№ 4661

гр. С., 15.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 167 СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: КРИСТИЯН Р. ТРЕНДАФИЛОВ

при участието на секретаря АЛБЕНА Н. КИТАНОВА
като разгледа докладваното от КРИСТИЯН Р. ТРЕНДАФИЛОВ Гражданско дело № 20221110132265 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по искова молба, подадена от А. К. К. и И. З. К., чрез адв. В., срещу Етажните собственици на сграда в режим на Етажна собственост, находяща се в гр. С., ул. „Г. № 15, представлявана от управителя Х. Т..

Ищците извеждат съдебно предявените субективни права при твърденията, че са собственици на жилище, находящо се в гр. С., район С., м. „Г.М.“, ул. „Г.“ № 15, заемащо третия жилищен етаж от западната реална част на къщата близък в гр. С., ул. „Г.“ № 15 и ул. „Г.“ № 15А, както и на друг самостоятелен обект в етажната собственост – гараж. Поддържат, че останалите етажни собственици на жилища и гаражи в сградата са Г. С. Л. – собственик на първи жилищен етаж, и Х. Г. Т. – собственик на втори жилищен етаж и гараж 1. Твърдят, че страните по делото притежават отделни етажи от жилищната сграда, от което следвало, че била учредена етажна собственост. Сочат, че на 19.05.2022 г. било проведено Общо събрание на етажната собственост, при следния дневен ред: 1. Избор на управител и касиер на етажната собственост; 2. Вземане на решение за утвърждаване на разпределение на идеалните части от общите части на основание чл. 17, ал. 4 ЗУЕС; 3. Определяне на месечни такси за „фонд ремонт и възстановяване“; 4. Определяне на месечни такси „поддръжка“; 5. Приемане на правилник за вътрешния ред на етажната собственост; 6. Приемане на книга на етажната собственост. С подадената искова молба изрично оспорват всички решения, обективирани в Протокол № 1 от 19.05.2022 г. от общото събрание, като поддържат, че било налице несъобразяване със закона при свикване на общото събрание на етажната собственост. Оспорват взетите решения от т. 1 до т. 6, включително, съгласно обявения дневен ред, като излагат доводи за нищожност и незаконосъобразност на същите. Твърдят, че Общото събрание не било свикано по предвидения в закона ред, поради което

считат, че е налице абсолютно отменително основание по отношение на всички взети решения по предвидения дневен ред. Отделно от посоченото, навеждат доводи, съгласно които считат, че е налице нищожност на взетото решение по т. 2 от дневния ред, гласувана като първа, а именно – „Вземане на решение за утвърждаване на разпределение на идеалните части от общите части на основание чл. 17, ал. 4 от ЗУЕС“. Приемат, че разглеждането и гласуването във връзка с посочената т. 2 излизало извън рамките на компетентност на Общото събрание, поради наличието на императивни правила за определяне на припадащите се идеални части от общите части за всеки от собствениците на самостоятелен обект в сградата. Твърдят, че доколкото било налице основание за нищожност на посоченото решение по т. 2, то обуславяло и незаконосъобразността на останалите решения от дневния ред с оглед неспазване на изискванията за кворум и мнозинство при вземане на решенията от Общото събрание. Оспорват механизма за изчисляване на притежаваните от всеки собственик идеални части в рамките на Етажната собственост, като определят същия като противоречащ на чл. 40 ЗС. Считат, че е налице пречка за правилното определяне на идеалните части от общите части, доколкото е налице висящ правен спор по отношение на „общо таванско помещение“. Поддържат, че общото нарушение при взимане на всички останали решения на ОС на ЕС, проведено на 19.05.2022г., било реалната невъзможност за определяне на процента идеални части, с които било формирано мнозинство за тяхното приемане. С оглед на изложеното твърдят, че към датата на провеждане на процесното общо събрание на етажната собственост – 19.05.2022 г., идеалните части от общите части на сградата, притежавани от всеки един от собствениците на самостоятелни обекти, не били определени от общото събрание по законоустановения ред (при липса на материална компетентност), а като самостоятелни обекти били включени в гласуването и тавански помещения, които по своята природа и според закона не представлявали такива. Излагат твърдения в подкрепа на считаните за незаконосъобразни решения по точки 1, 3, 4, 5 и 6, като констатираят като общ порок, обуславящ отмяната на взетите последователно решения, неправилно установеният размер на притежаваните идеални части от общите части на Етажната собственост за всеки съсобственик. Това обстоятелство приемат като водещо до невъзможност за формиране на коректно мнозинство с оглед изискванията на чл. 17, ал. 1 ЗУЕС. Освен посочените общи основания, ищците навеждат доводи и за индивидуални пороци по отношение отделните решения от дневния ред. По отношение на решението по т. 1 от дневния ред, като доводи обуславящи отмяна сочат, че било отклонено искането им за създаване на колективен орган на управление, като вместо това било налице еднолично взето решение за избор на управител от страна на Х. Т.. Посочват, че следвало да бъде взето предвид, че същата се самопровъзгласила за управител без да бъде съобразено, че е с адрес на местоживеене извън рамките на Етажната собственост, което би създавало затруднения във връзка с възложеното управление. По отношение на решението по т. 3 от дневния ред, като основание за отмяна по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС считат липсата на обосновка и методика за изчисляване размера на дължимите месечни такси за фонд „Ремонт и възстановяване“, което тълкуват като предпоставка за събиране на необосновано високи суми за вноски без предварително установен механизъм

за тяхното разходване. По отношение на решението по т. 4 от дневния ред, поддържат като основание за отмяна отново липсата на методика за изчисляване на дължимите месечни такси за управление и поддържане на общите части от Етажната собственост, както и обстоятелството, че в Протокола от проведеното Общо събрание не била отразена волята на етажните собственици съгласно проведеното обсъждане по т.4. С оглед решението по т. 5 от дневния ред, ищите считат, че в приетия Правилник за вътрешен ред на Етажната собственост били взети решения, които били в противоречие с правото на собственост на всеки собственик на самостоятелен обект и пълноценното реализиране на правомощията произтичащи от него, поради което намират същото за незаконосъобразно и претендират отмяната му. При тези твърдения молят съда да постанови решение, с което да отмени посочените по – горе решения от протокола от проведеното на 19.05.2022 г. Общо събрание. Молят, в условията на евентуалност, съдът да прогласи нищожност на решението по т. 2 от дневния ред, като в случай, че не се установи нищожност поради липса на материална компетентност за произнасяне по решението, искат отмяна на същото с оглед противоречието му с императивни разпоредби на материалния закон. В случай че съдът не намери за основателни заявените искания, молят да бъдат отменени всички решения на индивидуалните основания за отмяна на всяко едно, подробно описани в исковата молба. Претендират разноски по делото.

В срока по чл. 131 ГПК ответниците, чрез адв. В., депозират отговор на исковата молба, с който оспорват изцяло предявените искове, като считат същите за неоснователни и недоказани. Поддържат, че етажната собственост възникнала в пълния си смисъл и обем през 2015 г., когато част от семейната къща била продадена на трети лица – ищите. Излагат доводи, че общото събрание било свикано и проведено по законоустановения ред, поради което е приело законни и подлежащи на изпълнение решения. В противовес с изложеното в исковата молба, считат за неправилно твърдението, че Общото събрание не разполагало с компетентност да се произнесе по отношение на припадащите се идеални части от общите части на всеки собственик в рамките на Етажната собственост, по аргумент от чл. 17, ал. 4 ЗУЕС. Твърдят, че с оглед коректното определяне на кворум и мнозинство за вземане на решения била възникнала и необходимостта от изясняване на процентното съотношение на идеалните части на всеки съсобственик в Етажната собственост, което обуславяло и съставянето на таблица, в която да се посочат притежаваните от всеки самостоятелни и прилежащите към тях и обслужващи ги обекти. Поддържат, че ищите не притежавали в пълен обем припадащите се към третия жилищен етаж 1/3 идеални части от общите части на сградата, поради факта, че не притежавали в пълен обем всички помещения, описани в т. 2 от нотариалния акт за учредяване на суперфиция от 1969 г. Намират за неоснователно оспорването, че не следвало да бъдат взети предвид при изчисляване на процентното съотношение на идеалните части в общите части в Етажната собственост площите на таванските и избени помещения, тъй като точно в обратния смисъл бил разрешен въпросът от законодателя в чл. 17, ал. 4 ЗУЕС. Неоснователно било и твърдението на ищите, че към настоящия момент било невъзможно да бъде извършено правилно определяне на идеалните части от общите части, поради висящото дело относно съществуването и собствеността на

т.нар. „общо таванско помещение“. Това било така, тъй като по време на общото събрание било разяснено и записано в протокола, че при формиране на квотите от общите части на сградата обектът със спорен статут бил изключен. Твърдят, че решенията, приети от Общото събрание били законосъобразни, постановени при спазване на изискванията за формиране на кворум и мнозинство, поради което следвало да бъдат изпълнявани, доколкото същите не попадали в хипотезата на чл. 17, ал. 2 ЗУЕС. Считат, че ищците оспорват взетите решение единствено водени от нежеланието си да вземат участие в разходите за поддържане и ремонт на общите части. На следващо място, ответниците изразяват становище във връзка със сочените от ищците основания за отмяна на решенията по точки 1, 3, 4 и 5 от дневния ред. По повод въведените основания за отмяна на решението по т. 1 твърдят, че изборът на управител бил осъществен законосъобразно и не намират пречка за изпълнение на управителните функции от страна на Х. Т., доколкото същата била собственик на самостоятелен обект в сградата. Поддържат, че решението по т. 3 от дневния ред било законосъобразно и целесъобразно, обусловено от необходимостта да бъдат предприети действия за текущи и основни ремонтни дейности по сградата. Считат, че така определената сума с решението била пропорционална и адекватна с оглед икономическата обстановка в страната. По отношение на оспорването на точки от правилника за вътрешния ред на етажната собственост, считат същото за неоснователно, доколкото въведените забрани били предвидени с цел безопасност и спазване на нормативните изисквания в ЗУТ. Ето защо молят съда да отхвърли предявените искове. Претендират разноски.

В срока за отговор на исковата молба Х. Г. Т., Г. В. Л. и Г. С. Л., чрез адв. В., предявяват срещу А. К. К. и И. З. К. инцидентен иск с правно основание чл. 40 ЗС, като молят съда да установи, че:

- Г. С. Л. и Г. В. Л. притежават 36,31% ид.ч. от общите части на сградата;
- Х. Т. Л. притежава 33,41% ид.ч. от общите части на сградата;
- И. З. К. и А. К. К. притежават 30,28% ид.ч. от общите части на сградата.

С отговора по инцидентния иск ответниците И. З. К. и А. К. К., чрез адв. В., навеждат доводи за неговата недопустимост с твърдения, че с предявените от тях претенции в исковата молба е въведен за решаване същият спорен въпрос, което отменя нуждата от произнасяне с иск по реда на чл. 212 ГПК. В допълнение намират иска за недопустим във връзка с постановено решение по гр. д. № 43534/2021 г. по описа на Софийски районен съд, 35 с-в, което е предмет на обжалването в производство пред Софийски градски съд. С оглед изложеното твърдят, че са налице две висящи производство по отношение на които е налице субективен и обективен идентитет, поради което по-късно заведеното производство по реда на чл. 212 ГПК следвало да бъде прекратено служебно, съгласно изискванията на чл. 126, ал. 1 ГПК. В случай че съдът намери иска за допустим, релевират искане за спиране на производството до произнасянето по в.гр.д. № 10143/22 г., по описа на СГС, ГО, възз. *** – Б с-в във връзка с твърдението за преюдициалност по отношение на настоящия правен спор. Ответниците по установителния иск навеждат доводи и относно неговата неоснователност, като твърдят, че било налице неправилно изчисляване на процентно съотношение на

притежаваните идеални части от общите части, което не отговаряло на действителното положение. Молят съда да отхвърли предявения инцидентен иск. Претендират разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с наведените от страните доводи, приема от фактическа страна следното:

От събраните писмени доказателства по делото се установява, че на 05.04.1969 год. С.С. Л. е отстъпил безвъзмездно, както следва: 1) на сина си Г. С. Л. правото да надстрои съгласно утвърден архитектурен проект втори етаж на 104 кв.м. върху едноетажна масивна къща-близнак на ул. „Г.“ № 15, заемаща западната реална част от къщата-близнак на ул. „Г.“ № 15 и № 15А, построена в дворно място, с площ от 475.90 кв.м., който втори етаж се състои от: две стаи, хол, кухня, баня, клозет и антре, заедно с принадлежащите на този етаж: а/ избено помещение, при съсед: от 6 две страни двор, стълбище и коридор; б/ таванско помещение при съсед: таванско помещение за първи етаж, двор, общо таванско помещение, таванско помещение за третия етаж и коридор; в/ гараж, при съсед: гараж на С.В., двор, гараж за третия етаж и избено помещение за първия етаж и г/ 1/3 ид.ч. от общите части на сградата и 2) на сина си Б. С. Л. (праводател на ищите А. К. К. и И. З. К.) правото да надстрои съгласно утвърден архитектурен проект трети етаж на 104 кв.м. върху едноетажна масивна къща-близнак на ул. „Г.“ № 15, заемаща западната реална част от къщата-близнак на ул. „Г.“ № 15 и № 15А, построена в дворно място, с площ от 475.90 кв.м., който трети етаж се състои от: две стаи, хол, кухня, баня, клозет и антре, заедно с принадлежащите на този етаж: а/ избено помещение при съсед: двор, коридор, , гараж за третия етаж и избено помещение за първия етаж; б/ таванско помещение при съсед: от две страни двор, общо таванско помещение, таванско помещение за втория етаж и стълбище-коридор; в/ гараж, при съсед: от две страни двор, избено помещение за третия етаж и гараж за втория етаж и г/ 1/3 ид.ч. от общите части на сградата.

От представеното по делото удостоверение за граждански брак се установява, че на 23.3.1975 г. бил сключен граждански брак между Г. С. Л., роден на 27.3.1943 г., и Г. В. В., родена на 20.4.1947 г., която след брака се именува Г. В. Л..

От събраните писмени доказателства по делото се установява, че страните притежават самостоятелни обекти в процесната жилища сграда-близнак – в режим на етажна собственост, а именно А. К. К. и И. З. К. – жилището, заемащо третия етаж, със застроена площ от 104 кв.м., заедно с избено помещение, разположено в западната половина на сутерена от западната реална част на къщата-близнак, с площ от 6 кв.м. и заедно с припадащите се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място (съгласно нотариален акт за продажба на недвижим имот от 24.08.2015 год.), а ответниците, както следва: Х. Г. Л. – жилището, заемащо втория етаж, със застроена площ от 104 кв.м., заедно с избено помещение и заедно с таванско помещение при съсед: таванско помещение за първия етаж, двор, общо таванско помещение, таванско помещение за третия етаж и коридор, заедно с гараж и заедно с 1/3 ид.ч. от общите части на сградата и 1/12 ид.ч. от дворното място (съгласно нотариален акт за дарение на недвижим имот от

05.04.***** год.), а Г. С. Л. – 1) 1/2 ид.ч. от жилището, заемащо първия етаж, със застроена площ от 93 кв.м., заедно с избено помещение, разположено в източната половина на сутерена от западната реална част на къщата-близнак, с площ от 6 кв.м., заедно с таванско помещение с площ от 28.74 кв.м., при съседи: от изток – стълбище и коридор, от юг – таванско помещение за втория етаж и коридор, от запад – двор и от север – двор, задно с припадащите се идеални части от общото таванско помещение и общите части на сградата и от правото на собственост върху дворното място; 2) таванско помещение, заемащо североизточната част таванския етаж от западната реална част на къщата-близнак, с площ от 28.11 кв.м., при съседи: от две страни – двор, общо таванско помещение, таванско помещение за втория етаж и стълбище-коридор, което таванско помещение ще принадлежи към собственото на ответника жилище, разположено на първия етаж и 3) 1/4 ид.ч. от дворното място с площ от 475 кв.м., попадащо в УПИ II-** и УПИ II-151 (съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 21.09.2016 год.).

Страните по делото не спорят и още с доклада съдът е обявил за безспорни и ненуждаещи се от доказване по реда на чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК обстоятелствата, че:

1) А. К. К. и И. З. К. притежават право на собственост върху самостоятелни обекти в Етажната собственост, находяща се в гр. С., ул. „Г. № 15, както следва: жилище, заемащо третия етаж от западната реална част на къщата близнак в гр. С., ул. „Г.“ № 15 и ул. „Г.“ № 15А, както и гараж № 2 с площ от 20 кв.м.;

2) Г. С. Л. и Г. В. Л. са съсобственици на самостоятелни обекти в Етажната собственост, находяща се в гр. С., ул. „Г. № 15, както следва: жилище, заемащо първия етаж от процесната къща;

3) Х. Т. Л. е собственик на самостоятелни обекти в Етажната собственост, находяща се в гр. С., ул. „Г. № 15, както следва: жилище, заемащо втория етаж от процесната къща, както и гараж № 1 с площ от 20 кв.м.

Като доказателство по делото е приета поканата от 11.05.2022 г. за свикване на Общо събрание на собствениците в Етажната собственост, находяща се в гр. С., ул. „Г. № 15. В поканата е посочено, че на основание чл. 12, ал. 6 ЗУЕС на 19.05.2022 г. от 18:30 във входното фойе на сградата ще бъде проведено общо събрание при следния дневен ред: 1. Избор на управител и касиер на етажната собственост; 2. Вземане на решение за утвърждаване на разпределение на идеалните части от общите части на основание чл. 17, ал. 4 ЗУЕС; 3. Определяне на месечни такси за „Фонд ремонт и възстановяване“; 4. Определяне на месечни такси „поддръжка“; 5. Приемане на правилник за вътрешния ред на етажната собственост; 6. Приемане на книга на етажната собственост. Върху поканата има положени подписи от Х. Т. и Г. Л. – собственици. Изготвен е и протокол за поставяне на поканата за общото събрание, от който е видно, че на 11.05.2022 г. в 19.45 часа на видно място в етажната собственост, във входното фойе на сградата, е била залепена поканата за свикване на общо събрание, което да се проведе на 19.05.2022 г. от 18:30 ч. Върху протокола за поставяне на поканата има положени подписи на Х. Т. и Г. Л. – собственици.

Представено е и пълномощно от Г. С. Л. и Г. В. Л., с което упълномощават Х. Г. Т.

със следните права: да ги представлява в общото събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес: гр. С., ул. „Г.“ № 15, което ще се проведе на 19.05.2022 г. от 18:30 ч., като участва в гласуването на решения от общото събрание, с право на глас, съответстващ на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата, както и да подписва всички документи свързани с горното.

Като доказателство по делото е представено и предложение за определяне на квоти в идеалните части от общите части по реда на чл. 17, ал. 4 ЗУЕС в сграда в режим на етажна собственост, с адрес: гр. С., ул. „Г.“ № 15, подписано от Х. Т. и Г. Л., в което е посочено, че с цел осигуряване на възможност за функциониране на органите на етажната собственост на сградата било необходимо да бъдат определени и потвърдени квотите в идеалните части от общите части на всеки етажнен собственик. Отразено е, че сградата се състои от следните индивидуални обекти: апартамент № 1 на първи етаж; апартамент № 2 на втори етаж; апартамент № 3 на трети етаж; избено помещение в сутерен към апартамент № 1; избено помещение в сутерен към апартамент № 2; избено помещение в сутерен към апартамент № 3; таванско помещение 1 на 4 етаж към апартамент 1; таванско помещение 2 на 4 етаж към апартамент 1; таванско помещение на 4 етаж към апартамент 2; таванско помещение на 4 етаж със спорен статут; гараж № 1 и гараж № 2. В заключение е посочено, че квотите на идеалните части от общите части за отделните етажни собственици се определят, както следва: Г. Л. – 36,31% ид.ч.; Х. Т. – 33,41% ид.ч., а И. К. и А. К. – 30,28% ид.ч.

От приетия по делото протокол за проведено общо събрание от 19.05.2022 г. се установява, че събранието било председателствано и протоколирано от Х. Т., тъй като било свикано на основание чл. 12, ал. 6, изр. 2 ЗУЕС и нямало избран управител. Видно от протокола, така избраният председател предложил първо да бъде разгледана т. 2 от дневния ред на поканата, след което всички останали, тъй като кворумът и мнозинството при вземане на решение по останалите точки се определяло от идеалните части в общите части. По т. 2 от дневния ред било взето решение, че идеалните части от общите части в сградата, припадащи се на етажните собственици, да се определят съобразно направеното от Х. Т. предложение, а именно: Г. Л. и Г. Л. – 36,31% ид.ч.; Х. Т. – 33,41% ид.ч., а И. К. и А. К. – 30,28% ид.ч. По т. 1 от дневния ред на поканата било взето решение за избор на Х. Т. за управител и касиер на етажната собственост за срок от 2 години. По т. 3 от дневния ред било взето решение за приемане на сумите, набирани за „фонд ремонт и възстановяване“ да бъдат в размер на един лев за един процент ид.части от общите части или: за Г. Л. и Г. Л. – 36,31 лв. на месец; за Х. Т. – 33,41 лв. на месец, а за И. и А. К.и – 30,28 лв. на месец. По т. 4 от дневния ред било взето решение за определяне на месечни такси „поддръжка“ в размер на 56 лв. на месец или по 8 лв. за всеки обитател на сградата (7 обитатели) и още 8 лв. за кучето на сем. К.и. По т. 5 от дневния ред било взето решение за приемане на правилник за вътрешния ред на етажната собственост, предложен от Х. Т., с изменение на чл. 30, предложено от И. К. от свое име и от името на А. К.. По т. 6 от дневния ред било взето решение за приемане на книга за етажната собственост според образец, утвърден от МРРБ. Към протокола от проведеното общо събрание на 19.05.2022 г. е представен и списък на

присъстващите на общото събрание собственици в Етажната собственост, находяща се в гр. С., ул. „Г. № 15, в който е отбелязано, че на общото събрание са присъствали И. К., Х. Т., Г. Л. и Г. Л., чрез пълномощник Х. Т..

Като доказателство по делото е приет и протокол за поставено съобщение по смисъла на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, подписан от Х. Т., в който е посочено, че в присъствието на Х. Т. и Г. Л. на 26.05.2022 г. в 22:00 ч. на видно място във входното фоайе на процесната сграда било поставено съобщение за изготвен протокол за проведено на 19.05.2022 г. общо събрание на етажната собственост, находяща се в гр. С., ул. „Г. № 15.

От заключението на вещото лице по допуснатата и изслушана в настоящото производство съдебно-техническа експертиза, изготвено от инж. С. Б., което при преценката му по реда на чл. 202 ГПК следва да бъде кредитирано, се установява, че:

- процесната сграда с идентификатор ***** представлява западната половина на сграда-близнак, находяща се на ул. „Г.” № 15-15А, като имотът, в който е построена къщата-близнак, е стар имот, образуван в резултат от прилагане на регулацията на парцел XV₁₀₉₁ от кв. 12 по РП на с. С. от 1922 г. При заснемане през 1939 г. за изработване на нов кадастрален план имотът е нанесен с пл. № 14, с площ по графични данни около 478 кв. м и собственик Й.З.Л.. Впоследствие на същата скица в западната половина на имот пл. № 14 е нанесена с червен туш сграда, застроена на 72 кв. м, означена условно с „м.ж.з./1, 1946 г., зак.”, което означава: *масивно жилищно здание на 1 етаж, построено 1946 г., законно*. В забележка отстрани е записано, че постройката в пл. № 14 е нанесена съгласно Строителен протокол № 100/1946 г. От приложените по делото доказателства се установява, че същата е построена с Позволителен билет № ***/26.06.1946 г., издаден от Архитектурно-градоустройствена дирекция към Столична голяма община. През 1949 г. е одобрен РП на м. „Г.М.”, изработен върху основата на горния КП. Съгласно РП за имот пл. № 14 е отреден парцел XV в кв. 12. Парцел XV14 съдържа 475 кв. м.

- през м. XII.1954 г. е извършено попълване на КП в частта за имоти пл. №№ 13 и 14, резултатите от което са нанесени със зелен туш на ръчната скица от 1939 г. В имот пл. № 14 са нанесени двете части (западна и източна) на едноетажна къща-близнак. Имотът също е разделен на западна и източна части чрез вътрешна граница по продължение на линията на общата стена на двата близнака към северната и южната граници на имота, означена с условен знак за общност „Z”, т. е. същата не отразява граница по смисъла на кадастъра. В западната половина е записан С.С. Л., а в източната – С.А.В..

- през 1966 г. е одобрен РП на кв. „Г.М.”, в кадастралната основа на който имот пл. № 14 е отразен съобразно попълването от 1954 г., без изменение на кадастралните граници. За имота е отреден парцел IV в кв. 13 по имотните граници. При действието на РП от 1966 г. е съставен Нотариален акт за учредяване на суперфиция № ***, том ***, дело № ***** г. (л. 13) и е издаден Позволителен билет № 35/07.03.1969 г. за надстрояване с два етажа на едноетажната жилищна сграда на С. Л..

- през 1971 г. е извършено заснемане за изработване на нов кадастрален план на кв. „Г.М.”, при което за бившия имот пл. № 14 са заснети два нови имота, нанесени в кад. лист

433 с пл. № ** (западна част) и № 151 (източна част). В имотите е заснета и нанесена сграда-близнак, западната част на която е застроена на 96 кв. м (12.06 м X 8 м) в имот пл. № **, а източната – на 91 кв. м (12 м X 7.60 м) в имот пл. № 151, двете части означени с условен знак за триетажна масивна жилищна постройка – 3МЖ. По данни от цифров кадастър на „ГИС – С.” имот пл. № ** в кад. лист 433 съдържа 240 кв. м, имот пл. № 151 – 229 кв. м; западната част на триетажната сграда-близнак е застроена на 97 кв. м, източната – на 90 кв. м.

- в разписната книга към КП от 1973 г. в имот пл. № ** са записани: С.С. Л. въз основа на нот. акт № 94, том ****, рег. ****, дело № ***** г.; Г. С. Л. и Б. С. Л. въз основа на нот. акт № ***, том ***, дело № ***** г.; в имот пл. № 151 са записани: С.П.В. (без документ); С.С.В. въз основа на нот. акт № 65, том ***, дело № ***** г.; Ц.В. и И.С. (без документ).

- върху основата на горния КП е изработен РП на м. „Г.М.”, двата плана одобрени със Заповед № 89/01.03.1976 г. Съгласно този план за имот пл. № ** е отреден парцел II, а за имот пл. № 151 – парцел *** в кв. 13, по кадастралните граници на двата имота.

- в действащия РП, изработен върху актуализираната основа на КП от 1973 г. и одобрен със Заповед № РД-50-09-118/11.04.1990 г., парцел II** от кв. 13, респективно имот пл. № ** и построената в него жилищна сграда (западен близнак) не са претърпели изменения спрямо отразяването им в предходния РП от 1976 г.

- в кадастралната карта за територията на район „С.”, влязла в сила през 2017 г., имот пл. № ** е заснет и нанесен с площ 237 кв. м и с идентификатор *****. Съществуващата сграда – западен близнак е отразена като многофамилна жилищна сграда на 4 етажа, застроена на 95 кв.м, с идентификатор *****. В сградата са нанесени шест самостоятелни обекта.

От заключението на вещото лице по допуснатата и изслушана в настоящото производство съдебно-техническа експертиза, изготвено от инж. Б. Т., което при преценката му по реда на чл. 202 ГПК следва да бъде кредитирано, се установява, че:

- за надстрояването на сградата не били установени изготвени проекти от 1969г. и издаден разрешителен билет. Не били установени и документи, удостоверяващи точната дата на изграждане на надстройката в етап „груб строеж“, но предвид обема на изпълнените СМР, може да се приеме като срок за завършване на грубия строеж около началото на 1971г.

- към момента на изготвяне на експертизата, съгласно данните в кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. С. в сградата били установени следните самостоятелни обекти към момента: Самостоятелен обект с идентификатор *****.5 – Гараж на етаж -1; Самостоятелен обект с идентификатор *****.6 – Гараж на етаж -1; Самостоятелен обект с идентификатор *****.1 – Жилище на етаж 1; Самостоятелен обект с идентификатор *****.2 – Жилище на етаж 2; Самостоятелен обект с идентификатор *****.3 – Жилище на етаж 3; Самостоятелен обект с идентификатор *****.4 – Жилище на етаж 4.

- към момента на завършване на надстрояването били обособени следните самостоятелни обекти: Самостоятелен обект с идентификатор *****.5 – Гараж на етаж -1; Самостоятелен обект с идентификатор *****.6 – Гараж на етаж -1; Самостоятелен обект с идентификатор *****.1 – Жилище на етаж 1; Самостоятелен обект с идентификатор *****.2 – Жилище на етаж 2; Самостоятелен обект с идентификатор *****.3 – Жилище на етаж 3.

- при изготвяне на проектната документация през 1969г. било предвидено изграждането на три тавански помещения – ателие, чайна и складово помещение, които били описани в нотариалния акт за суперфиция като тавански помещения. В мазето били обособени три избени помещения. Към момента на изготвяне на експертизата се установили следните обслужващи помещения със съответните разпределения: Избено помещение с площ 6,00кв., таванско помещение 28,74кв.м. и таванско помещение с площ 28,11кв.м. към жилище на етаж 1 с идентификатор *****.1; Избено помещение с измерена на място площ 10,33кв.м. и таванско помещение с измерена на място площ 13,40кв.м. прилежащи към жилище на етаж 2 с идентификатор *****.2; Избено помещение с площ 6,00кв.м. прилежащо към жилище на етаж 3 с идентификатор *****.3.

- стойността на всеки от самостоятелните обекти, ведно с прилежащите им помещения към момента на осъществяването в груб строеж надстрояване на сградата е представено по-долу в два варианта - в таблица № 6 (стойност на самостоятелните обекти след построяване на сградата в груб строеж. Вариант с „общ таван“, като обща част на сградата) и № 7 (Стойност на самостоятелните обекти след построяване на сградата в груб строеж. Вариант с „общ таван“, като собственост на Г. С. Л.).

- към момента на завършване на сградата в груб строеж припадащите се идеални части от общите части на сградата към всеки от самостоятелните обекти е разработен в два варианта, както следва:

а) в Таблица №8 (с включен „Общ таван“, като обща част на сградата):

- по отношение на гараж с идентификатор *****.5, собственост на И. З. К. и А. К. К. – 4,80% ид.ч.;

- по отношение на гараж с идентификатор *****.6, собственост на Х. Г. Т. – 4,80% ид.ч.;

- по отношение на жилище с идентификатор *****.1, находящо се на ет. 1, собственост на Г. С. Л. и Г. В. Л. – 28,98% ид.ч.;

- по отношение на жилище с идентификатор *****.2, находящо се на ет. 2, собственост на Х. Г. Т. – 31,25% ид.ч.;

- по отношение на жилище с идентификатор *****.3, находящо се на ет. 3, собственост на И. З. К. и А. К. К. – 30,16% ид.ч.

б) в Таблица №9 („Общ таван“, като собственост на Г. С. Л.) –

- по отношение на гараж с идентификатор *****.5, собственост на И. З. К. и

А. К. К. – 4,62% ид.ч.;

- по отношение на гараж с идентификатор *****.6, собственост на Х. Г. Т. – 4,62% ид.ч.;

- по отношение на жилище с идентификатор *****.1, находящо се на ет. 1, собственост на Г. С. Л. и Г. В. Л. – 31,60% ид.ч.;

- по отношение на жилище с идентификатор *****.2, находящо се на ет. 2, собственост на Х. Г. Т. – 30,10% ид.ч.;

- по отношение на жилище с идентификатор *****.3, находящо се на ет. 3, собственост на И. З. К. и А. К. К. – 29,05% ид.ч.

При така установената фактическа обстановка съдът приема от правна страна следното:

По иска с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС:

На първо място следва да се отбележи, че в практиката на ВКС константно се приема, че Етажната собственост, която не е учредила сдружение за управление, т. е. не е персонифицирана, се управлява от общото събрание на етажните собственици, респективно на етажните собственици и обитателите чрез взетите от него решения. Тези решения се формират от успоредни волеизявления на мнозинството от присъстващите на събранието, насочени за постигане на определена цел. Многостранныя сделка не може да се сключи от лице, което не е съгласно с общо формираната воля (решенията за учредяване на гражданско дружество и за работите на дружеството се вземат "със съгласие на всички съдружници" - чл. 357 и чл. 360 ЗЗД.). При решенията на етажната собственост няма насрещни права и задължения, както при сделките. Субективните предели на действие на решенията на общото събрание на етажната собственост са по - широки от тези на многостранните сделки. След влизането им в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези които са гласували против, за не участвалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. Същевременно задължителността им отпада за лицата, които вече не са етажни собственици или обитатели, дори да са гласували за тях. В този смисъл те са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на обща цел. Законът – ЗС, ЗУЕС урежда специална процедура за вземането на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт гласуване, предметна компетентност. Спазването на тези правила е основание за действителността на решението. ЗС и ЗУЕС не урежда специални основания за нищожност на решенията на общото събрание на етажната собственост. Отликите между вземането на решенията от сключването на сделките, дори и многостранните са съществени, което е основание да се приеме, че решенията на етажната собственост не са сделки и за тях няма да се прилага ЗЗД. Законосъобразността на тези решения се определя от правилата за тях в ЗС и ЗУЕС, а не от ЗЗД. Специфичен е и контролът за спазването им. За разлика от нищожността на сделките, на която може да се позове всяка страна и заинтересовано лице безсрочно, контролът за

законосъобразност на решенията на етажната собственост е съдебен, ограничен е със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен и тече от узнаването на решението, извършено по реда за уведомяването за събранието – чл. 40, ал. 2 ЗУЕС. Ограничена е активната процесуална легитимация, като е предоставена такава само на собствениците на обекти от етажната собственост – чл. 40, ал. 1 ЗУЕС. Правомощията на съда са ясно дефинирани. Отмяната на решението на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни правни норми. Предмет на отмяна могат да бъдат само позитивни решения, т. е. такива, с които е прието позитивно решение. Не подлежат на отмяна решенията, с които се отхвърля предложение, тъй като съдът не може да вземе решение вместо общото събрание. Ограничението на срока за съдебен контрол кореспондира на това, че и изпълнението на решенията е свързано със срок – чл. 38 ЗУЕС, уредена е специална процедура за изготвяне и оспорване съдържанието на протокола и за уведомяване на собствениците и обитателите за взетите решения. Определянето на срок за иска по чл. 40 ЗУЕС е съобразено и с това, че тези решения засягат широк кръг лица и отношения, включително и с трети лица, което изисква сигурност, налага се бързина, включително и при изпълнение на решенията. Неспазването на различни правила от предвидените за свикване и провеждане на общото събрание и за вземане на решенията не е равностойно, но законът не определя кои пороци водят до нищожност и кои до незаконосъобразност, като е оставил тази преценка на съда в рамките на съдебното производство. Затова извън определения от закона срок не може да се иска отмяна нито на нищожните, нито на незаконосъобразните решения. Тук е неприложим принципът, че нищожност може да се установява без срок. В случаите, когато изобщо не е взето решение, ще се установява липсата на възникнало правоотношение между етажната собственост и етажните собственици и обитатели чрез установителен иск самостоятелно, или в производството по чл. 415 ГПК след оспорване на вземането по издадена заповед за изпълнение по реда на чл. 410 ГПК (Решение № 39 от 19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. по описа на ВКС, I г. о.). В този смисъл са и Определение № 99/29.05.2019 г. на II г. о. на ВКС по ч. гр. д. № 20/2019 г., Определение № 482/17.10.2017 г. на I г. г. на ВКС по гр. д. № 11/2017 г., Определение № 75 от 11.04.2022 г. на ВКС по ч. гр. д. № 1009/2022 г., II г. о., ГК, и др., в които се приема, че за решенията на ОСЕС не са приложими правилата на ЗЗД за недействителност на договорите, тъй като решенията на ОСЕС не са многостранна сделка, при което за оспорване законосъобразността на решенията на ОСЕС, вкл. и тяхната действителност, се прилагат правилата на специалния закон ЗУЕС, а не тези на ЗЗД.

Настоящият съдебен състав споделя това тълкуване. Към него следва да се добави, че извън срока по чл. 40 ЗУЕС нищожност на решение на общо събрание на етажна собственост (чрез иск при наличие на правен интерес или преюдициално по друг спор) може да се установява, само ако са наведени твърдения, че формално е създадена привидност за взето решение. Такива биха били случаите, в които е взето решение на общо събрание по реда на ЗУЕС, независимо, че той е неприложим, тъй като е налице изключението по чл. 2 или чл. 3 ЗУЕС или е регистрирано и не е прекратено сдружение на етажните собственици, в което участват всички етажни собственици, ако общото събрание е упражнило правомощие,

което не произтича от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС или липсва взето решение, въпреки че такова е отразено в протокола на общото събрание (и ако протоколът е оспорен в срока по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС), както и когато не са налице условията на чл. 8 ЗУЕС (наличието на обособеност, при която отделен вход дава достъп само до част от индивидуално притежаваните обекти, които единствено обслужва). Извън хипотезата на привидност за взето решение на общото събрание, пороци на същото, независимо дали водят до нищожност (включително и поради противоречие с императивни правни норми) или до незаконосъобразност на решението, могат да се установяват само чрез иска по чл. 40 ЗУЕС, но не и чрез иск за нищожност на решението на ОС или преюдициално при спор, свързан с изпълнение решение на общото събрание, предявени извън срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

В конкретния случай, тъй като са релевиращи в срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, доводите за нищожност на взетите решения следва да бъдат приети като доводи за отмяната им, а не да бъдат разглеждани като самостоятелен установителен иск за нищожност (в този смисъл е Определение № 151 от 5.03.2020 г. на ВКС по гр. д. № 4443/2019 г., IV г. о., ГК).

На следващо място, според трайно установената практика на ВКС, искът по чл. 40 ЗУЕС е един, независимо колко основания за незаконосъобразност са въведени и какви нарушения са допуснати при вземане на решението от ОС. Участник в общността може да оспори само отделни решения или всички взети решения от едно общо събрание поради липсата на някоя от предпоставките за вземането му, но във всеки случай искът, с който оспорването се прави, е един. И доколкото в настоящия случай изложените в обстоятелствената част на исковата молба твърдения и заявленият петитум категорично сочат на предявен иск с правна квалификация чл. 40 ЗУЕС (в този смисъл са Решение № 39/19.02.2013 г. на I г. о. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г.; Определение № 339/18.07.2018 г. на IV г. о. на ВКС по ч. гр. д. № 2612/2018 г.; Решение № 37/20.04.2016 г. на I г. о. на ВКС по гр. д. № 4432/2015 г.; Определение № 588/18.07.2014 г. на IV г. о. на ВКС по ч. гр. д. № 4046/2014 г.).

За да бъде допустим искът по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, освен наличието на всички изискуеми абсолютни процесуални предпоставки за допустимост на един иск, следва да е предявен от лице, притежаващо самостоятелен обект в сградата ЕС и в тридесетдневният преклузивен срок съгласно чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС (изм. ДВ. бл. 57/26.07.2011 г., бр. 26 от 2016 г. – редакция действаща към датата на приемане на обжалваните решение на ОС на ЕС), който започва да тече от оповестяването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС. Съгласно чл. 16, ал. 7 ЗУЕС (изм. ДВ. бл. 57/26.07.2011 г., бр. 26 от 2016г.) председателят на управителния съвет (управителят) в 7-дневен срок от провеждане на ОС на ЕС поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола, като за поставянето на съобщението се съставя протокол от председателя на УС (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. В цитираната разпоредба е предвидено, че копие от протокола в случаите по чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС се изпраща на посочената електронна поща, а когато лицето по чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС не е посочило електронна поща, на която да му бъде

изпратено копие от протокола, то се смята за уведомено с поставянето на съобщението.

В разглеждания случай по делото е представено доказателство –протокол за поставено съобщение по смисъла на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, подписан от Х. Т., в който е посочено, че в присъствието на Х. Т. и Г. Л. на 26.05.2022 г. в 22:00 ч. на видно място във входното фоайе на процесната сграда било поставено съобщение за изготвен протокол за проведено на 19.05.2022 г. общо събрание на етажната собственост, находяща се в гр. С., ул. „Г. № 15. По отношение на ищите А. К. К. и И. З. К. не се твърди, а и липсват доказателства да се приеме, че по отношение на тях следва да намери приложение хипотезата на чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС досежно начина на връчване на протокола от общото събрание, поради което следва да се приеме, че именно от 26.05.2022 г. за А. К. К. и И. З. К. е започнал да тече и предвиденият в чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС преклузивен срок за обжалване на процесните решения на ОС на ЕС. В случая исковата молба е подадена на 15.06.2022 г., поради което предявеният конститутивен иск се явява в рамките на преклузивния 30-дневен срок съгласно чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

Налице е и другата предвидена в чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС предпоставка за допустимост на предявения иск, а именно да е предявен от някой от собствениците в етажната собственост. По отношение на наличието на тази предпоставка между страните не съществува спор и това обстоятелство е обявено за безспорно на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК от съда.

С оглед всичко изложено съдът приема, че предявеният от А. К. К. и И. З. К. иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС е допустим.

По съществото на спора Софийски районен съд приема следното:

За да бъде уважен иск по чл. 40 от ЗУЕС следва да бъде установено, че обжалваните решения на ОС на ЕС противоречат на императивни правни норми или на разпоредби, установени с Правилник на вътрешния ред на ЕС или че решенията са взети в нарушение на предвидените в закона или правилника процедури и правила за вземане на решения, в това число при нарушение на правилата за свикване на ОС на ЕС, правилата за наличие на кворум и на мнозинство при вземане на решения. С оглед иския характер на производството и при спазване на основния принцип в него - диспозитивното начало, предметът на делото е очертан от изложените в исковата молба обстоятелства, т.е. съдът е обвързан само от основанията за отмяна на обжалваните решения на ОС на ЕС, посочени в исковата молба или добавени по-късно по реда на отстраняване на нередовности в исковата молба. Това е така и доколкото съдът не дължи да проверява служебно спазването на процедурата по свикване и провеждане на общо събрание (в този смисъл са Решение № 37/20.04.2016 г. по гр. д. № 4432/2015 г. на ВКС, I г.о., Решение № 58/25.03.2014 г. по гр. д. № 5704/2013 г. на ВКС, I г. о., Определение № 165/19.02.2010 г. по гр. д. № 1461/2009 г. на ВКС, I г.о. и др.).

С исковата молба ищите А. К. К. и И. З. К. са релевирали на първо място възражение, че Общото събрание не е било свикано по предвидения в закона ред – следвало е да бъде свикано по изрично уредения ред в § 3 от ПЗР на ЗУЕС, а е свикано на основание

чл. 12, ал. 6 ЗУЕС, чието приложение било недопустимо за етажни собствености възникнали преди влизането в сила на ЗУЕС (01.05.2009 г.). Ето защо считат, че е налице абсолютно отменително основание по отношение на всички взети решения по предвидения дневен ред.

В разглеждания случай е видно от поканата от Х. Т. и Г. Л., че общото събрание е свикано при условията на чл. 12, ал. 6 ЗУЕС, според която при нововъзникнала етажна собственост първото общо събрание се свиква в 6-месечен срок от възникването ѝ от собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части. Когато общото събрание не е свикано в посочения срок, то може да се свика от всеки собственик или ползвател.

В частност въз основа на съвкупната преценка на писмените доказателства по делото, в т.ч. архитектурен проект за надстрояване на процесната сграда – разпределение на тавански етаж, и заключенията на вещите лица по допуснатите и изслушани в първоинстанционното производство съдебно-технически експертизи, които при преценката им по реда на чл. 202 ГПК подлежат на кредитиране, настоящият съдебен състав приема за установено, че по силата на отстъпеното през 1969 год. право на строеж (надстрояване) и реализирането му в периода 1970 г. – 1971 г. е възникнала етажна собственост (в този смисъл е и Решение № 3089 от 12.06.2023 г., постановено по в.гр.д. № 10143/2022 г. по описа на СГС, *** – „Б“ въззивен състав).

Разпоредбата на чл. 12, ал. 6 ЗУЕС се прилага при нововъзникнали етажни собствености по време на действието на ЗУЕС, който е влязъл в сила на 01.05.2009 г. Правната теория и трайната съдебна практика приемат, че етажна собственост възниква в момента, в който етажи или части от етажи в една построена в груб строеж сграда станат притежание на различни правни субекти. От момента на възникването на етажната собственост сградата се поставя под режима, установен в нормативните актове, съдържащи специфични разпоредби за този вид собственост. В случая етажната собственост е възникнала през 1970-1971 г., преди влизането на 01.05.2009 г. на ЗУЕС и следователно приложим относно управлението ѝ е ПУРНЕС (отм.). За заварена от новия закон етажна собственост законодателят е предвидил инициатива и ред за свикване на общо събрание и за избор на управителни органи в § 2 и § 3 от ПЗР на ЗУЕС. За етажна собственост, които е възникнала при действието на новия закон, приложима е разпоредбата на чл. 12, ал. 6 ЗУЕС. Ето защо, ако до влизането в сила на ЗУЕС не е било проведено общо събрание, първото такова е следвало да се проведе по реда на § 2, съответно § 3 от ПЗР на ЗУЕС (в този смисъл е Определение № 233 от 14.04.2014 г. на ВКС по гр. д. № 1047/2014 г., I г. о., ГК).

Ето защо следва да се приеме, че не са спазени изискванията на закона за свикване на общото събрание, поради което взетите решения от т. 1 до т. 6, включително се явяват незаконосъобразни и следва да бъдат отменени.

С оглед формирания извод за незаконосъобразно свикване на общото събрание, не следва да се обсъждат останалите възражения по същество на самите решения.

По иска с правно основание чл. 40, ал. 2 ЗС:

Разпоредбата на чл. 40, ал. 2 ЗС предвижда, че при надстрояване на сграда в етажна собственост собствениците на надстроените етажи придобиват, срещу заплащане, собствеността и върху всички общи части на сградата, включително и върху земята, като дяловете на всички съсобственици в общите части се определят съобразно съотношението между стойностите на отделните помещения по време завършването на строежа. В съдебната практика (Решение № 43 от 06.07.2018 г. по гр. д. № 1406/2017 г. по описа на ВКС, II г.о.) е дадено тълкуване, че нормата на чл. 40 ЗС е императивна и съсобствениците не могат да уговорят дялове от общите части по друг начин, освен като съотношение между стойностите на отделните обекти.

В съответствие с практиката на ВКС (Решение № 16 от 27.02.2020 г. на ВКС по гр. д. № 1728/2019 г., II г. о., ГК) настоящият съдебен състав е указал ищците по насрещния иск да уточнят кога е осъществено в груб строеж надстрояването на сградата и е назначил съдебна експертиза за установяване стойността на всеки от самостоятелните обекти, ведно с принадлежностите им в състояние на груб строеж към момента на осъщественото в груб строеж надстрояване на сградата и определяне на припадащите идеални части от общите части на сградата към всеки от самостоятелните обекти в сградата, като размерът се определи съобразно съотношението на тези стойности към общата стойност на сградата в груб строеж.

В частност въз основа на съвкупната преценка на писмените доказателства по делото и заключенията на вещите лица по допуснатите и изслушани в първоинстанционното производство съдебно-технически експертизи, които при преценката им по реда на чл. 202 ГПК подлежат на кредитиране, настоящият съдебен състав приема за установено, че през 1971 г. на процесната сграда е извършено надстрояване с още два етажа, единият от които собственост на Б. С. Л. (наследодател на праводателите на А. К. К. и И. З. К.), а другият собственост на Г. С. Л. (впоследствие прехвърлен на Х. Г. Л. с Нотариален акт за дарение НОМЕР, том I, рег. № *****, дело НОМЕР от *****). При това положение и съгласно изискването на чл. 40, ал. 2 от ЗС дяловете на всички съсобственици в общите части се определят съобразно съотношението между стойностите на отделните помещения по време завършването на строежа.

Относно въпроса дали спорното таванско помещение представлява обща част по смисъла на чл. 38 ЗС или се притежава при условията на обикновена съсобственост, настоящият съдебен състав приема следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 38, ал. 1 ЗС, при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общо на всички собственици е и жилището на портиера и всичко друго, което предназначение служи за общо ползване. За да се приеме, че едно помещение представлява обща част по предназначение е необходимо за него да е налице подобно предвиждане в инвестиционния проект или решение на всички притежатели на самостоятелни обекти в сградата. При липса на подобно предвиждане или решение, доколкото тези части от сградата представляват обособени помещения, а някои от тях дори отговарят на изискванията за самостоятелен обект на правото на собственост (например

жилището на портiera), тези обекти могат да принадлежат на всички етажни собственици, но при условията на обикновена съсобственост или да принадлежат в индивидуална собственост на някой от притежателите на самостоятелен обект в сградата било като част от неговия имот (стая или помещение с особено предназначение), било като принадлежност към този имот (самостоятелно избено или таванско помещение, което при наличие на решение на всички етажни собственици би могло да се ползва общо, а оттам да представлява обща част по предназначение).

В Тълкувателно решение № 34 от 15.08.1983 год. по гр. дело № 11/83 год., ОСГК, е прието, че подпокривното пространство (таванът) на сгради, притежавани в етажна собственост, когато не е изградено като жилища, ателиета, стаи за творческа дейност, тавански складови помещения или други отделни обекти или севризни помещения към тава, е обща част на сградата. Подпокривното пространство (таванът) – обща част на сградата, което има нужната височина, пространство, обем, до което има нормален достъп от стълба и от което могат при спазване на законовите изисквания да се изградят отделни обекти или севризни помещения към обектите в долните етажи, е обща част по предназначение. Преустройството и изграждането на отделни обекти или севризни помещения в такова пространство може да стане по съгласие на всички етажни собственици при спазване на законовите изисквания за извършване на преустройството – това съгласие може да бъде дадено изрично или мълчаливо, с фактически или правни действия. Когато подпокривното пространство няма нужната височина, площ и обем, нито достъп до него с нормална стълба и е неизползваемо, освен за изолация между последната етажна плоча и покрива и за излаз към него, то представлява обща част по естеството си и предназначението му не може да се променя.

Както се изясни, в разглеждания случай въз основа на съвкупната преценка на доказателствата по делото, настоящият съдебен състав приема за установено, че по силата на отстъпеното през 1969 год. право на строеж (надстрояване) и реализирането му е възникнала етажна собственост. В изградения четвърти етаж (за който също е било отстъпено право на строеж) са били обособени четири тавански помещения – по едно за всеки етаж (първи, втори и трети) и т.нар. „общо“ таванско помещение. Според описанието на таванските помещения, общото таванско помещение съществувало и било съседно на таванските помещения за втори и трети етаж и според архитектурния проект трябвало да е разположено на юг – западния край на таванския етаж при съседи: таван за втори етаж, таван за трети етаж, от юг – двор и от запад – двор. При анализ на всички данни вещото лице инж. Т. установява, че между кадастралната карта и представените актове за собственост е налице дублиране на площи както следва: самостоятелен обект с идентификатор *****.4 описан като жилище на етаж 4, без посочена площ, съвпада с описаните тавански помещения към жилищата с идентификатор *****.1 на първи етаж като таванско помещение с площ 28,11 кв.м. и жилище на втори етаж с идентификатор *****.2, като таванското помещение е без посочена площ. Общото таванско помещение е било предвидено без самостоятелен достъп, като към 1969г. достъп до помещението бил

проектиран през таванското помещение на трети етаж, към момента прилежащо към първи етаж, което води до извода, че при проектирането не е било предвидено за общо ползване в сградата.

При тези данни и при съобразяване на разясненията, дадени с горепосоченото Тълкувателно решение, настоящият съдебен състав приема, че процесното таванско помещение не е обща част, а се е притежавало в съсобственост от С.С. Л., Г. С. Л. и Б. С. Л., тъй като от четвъртия (тавански) етаж на сградата са били изградени складови тавански помещения – обособени помещения. Отделно от това по делото е доказано, че е било реализирано преустройство на две от таванските помещения в жилище – в този смисъл виж Решение №813 от 08.06.2011 год. на ВКС по гр.дело № 1929/2009 год., I г. о., ГК, Решение № 118 от 07.01.2015 год. на ВКС по гр.дело № 3138/2014 год., II г. о., ГК и Решение №211 от 13.09.2011 год. на ВКС по гр.дело № 1940/2009 год., I г. о., ГК. Доколкото спорното таванско помещение не е предмет на сключения от ищите А. К. К. и И. З. К. договор за покупко-продажба (както всъщност и друго таванско помещение; закупеният от тях имот има друго складово помещение – избено помещение, в съответствие с нормата на чл. 40, ал. 1 ЗУТ), то те не се легитимират като собственици на идеални части от него (в този смисъл е Решение № 3089 от 12.06.2023 г., постановено по в.гр.д. № 10143/2022 г. по описа на СГС, *** – „Б“ въззивен състав).

Предвид гореизложеното настоящият съдебен състав приема, че размерът на припадащите се идеални части от общите части на сградата към всеки от самостоятелните обекти в сградата следва да бъде определен съобразно Таблица № 9 от заключението на вещото лице по допуснатата и изслушана съдебно-техническа експертиза, изготвено от инж. Б. Т., а именно:

- за гараж с идентификатор *****.5 – 4,62% ид.ч. от общите части на сградата;
- за гараж с идентификатор *****.6 – 4,62% ид.ч. от общите части на сградата;
- за жилище с идентификатор *****.1, находящо се на ет. 1 – 31,60% ид.ч. от общите части на сградата;
- за жилище с идентификатор *****.2, находящо се на ет. 2 – 30,10% ид.ч. от общите части на сградата;
- за жилище с идентификатор *****.3, находящо се на ет. 3 – 29,05% ид.ч. от общите части на сградата.

Ето защо предявеният иск с правно основание чл. 40, ал. 2 ЗС следва да бъде уважен, като размерът на припадащите се идеални части от общите части на сградата към всеки от самостоятелните обекти в сградата следва да бъде определен съобразно изложеното по – горе.

По разноските:

При този изход от спора, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, право на разноси възниква за всяка от страните.

Ищите А. К. К. и И. З. К. претендират и представят надлежни доказателства за

извършени разноси, както следва: 80 лв. за държавна такса, 700 лв. – депозит за СТЕ, както и 4350 лв. за адвокатско възнаграждение, от които: 1900 лв. – за първоначално предявения иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, 2000 лв. – за отговора на инцидентния установителен иск и 450 лв. – за извършване на съвместен оглед с вещото лице. Своевременно релевираното от процесуалния представител на Х. Г. Т., Г. В. Л. и Г. С. Л. възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение е основателно, като аргументите за това са следните. Съобразно разпоредбата на чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г., минималното адвокатско възнаграждение по предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС възлиза в размер на 1000 лв. Същевременно, при преценка на размера на дължимото адвокатско възнаграждение съдът не е длъжен да присъди минималният размер, определен в чл. 7, ал. 1 от Наредба № 1/09.07.2004г., а съобразява сложността на делото от фактическа и правна страна (Определение №396/29.11.2018 по дело №568/2018 на ВКС, ТК, II т.о.). В този смисъл и при съобразяване сложността на делото от фактическа и правна страна съдът приема, че по предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС на ищите следва да бъде присъдено адвокатско възнаграждение в размер на **0 лв. На следващо място, не следва да бъде присъждано на А. К. К. и И. З. К. адвокатско възнаграждение в размер на 2000 лв. – за отговора на инцидентния установителен иск, тъй като същият не е отхвърлен, поради което е неприложима хипотезата на чл. 78, ал. 3 ГПК, както и адвокатско възнаграждение в размер на 450 лв. - за извършване на съвместен оглед с вещото лице, тъй като такова не е предвидено в Наредба № 1/09.07.2004г., а отделно от това следва да се приеме, че се обхваща от предмета на договора за правна защита и съдействие по предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

Ищите по иска с правно основание чл. 40, ал. 2 ЗС - Х. Г. Т., Г. В. Л. и Г. С. Л. претендират и представят надлежни доказателства за извършени разноси, както следва: 80 лв. за държавна такса, 700 лв. – депозит за СТЕ, както и **0 лв. за адвокатско възнаграждение, които следва да им бъдат присъдени.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по предявения от А. К. К., ЕГН *****, и И. З. К., ЕГН *****, двамата с адрес: гр. С., ул. „Г.“ № 15, ет. 3, срещу Х. Г. Т., ЕГН *****, Г. В. Л., ЕГН *****, и Г. С. Л., ЕГН *****, тримата с адрес: гр. С., ул. „Г.“ № 15, ет. 2, ап. 2, конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, всички решения от т. 1 до т. 6, включително, от дневния ред, обективирани в Протокол № 1, от проведено на 19.05.2022 г. Общо събрание на собствениците на индивидуални обекти в жилищна сграда в режим на Етажна собственост, находяща се в гр. С., ул. „Г.“15.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения от Х. Г. Т., ЕГН *****, Г. В. Л., ЕГН *****, и Г. С. Л., ЕГН *****, тримата с адрес: гр. С., ул. „Г.“ № 15, ет. 2,

ап. 2, срещу А. К. К., ЕГН *****, и И. З. К., ЕГН *****, двамата с адрес: гр. С., ул. „Г.“ № 15, ет. 3, иск с правно основание чл. 40, ал. 2 ЗС, че дяловете на всички съсобственици в общите части на сградата, находяща се в гр. С., ул. „Г.“ № 15, са, както следва:

1. за гараж с идентификатор *****.5, находящ се в гр. С., ул. „Г.“ № 15, разположен в югозападната половина на сутерена от западната реална част на къщата – близък, в гр. С., на ул. „Г.“ № 15 и № 15А, с площ по декларираните данни на гаража 20 кв.м., при съсед: от изток – гараж за втория етаж, от юг – двор, от запад – двор и от север – избено помещение за третия етаж – **4,62% ид.ч.** от общите части на сградата;

2. за гараж с идентификатор *****.6, находящ се в гр. С., ул. „Г.“ № 15 – **4,62% ид.ч.** от общите части на сградата;

3. за жилище с идентификатор *****.1, находящо се в гр. С., ул. „Г.“ № 15, ет. 1, заемащо първия жилищен етаж от западната реална част на къщата-близък, в гр. С., на ул. „Г.“ № 15 и № 15А, със застроена площ от 93 кв.м., при съсед: от изток – калкан, от запад – двор, от юг – двор, от север – двор, от долу – гаражи и мазета, и от горе – жилище на втори етаж – **31,60% ид.ч.** от общите части на сградата;

4. за жилище с идентификатор *****.2, находящо се в гр. С., ул. „Г.“ № 15, ет. 2, заемащо втория жилищен етаж от западната реална част на къщата-близък, в гр. С., на ул. „Г.“ № 15 и № 15А, със застроена площ от 104 кв.м. – **30,10% ид.ч.** от общите части на сградата;

5. за жилище с идентификатор *****.3, находящо се в гр. С., ул. „Г.“ № 15, заемащо третия жилищен етаж от западната реална част на къщата-близък, в гр. С., на ул. „Г.“ № 15 и № 15А, със застроена площ от 104 кв.м., при съсед: от изток – калкан, от запад – двор, от юг – двор, от север – двор, от долу – жилище на втори етаж, и от горе – тавански етаж – **29,05% ид.ч.** от общите части на сградата.

ОСЪЖДА Х. Г. Т., ЕГН *****, Г. В. Л., ЕГН *****, и Г. С. Л., ЕГН *****, тримата с адрес: гр. С., ул. „Г.“ № 15, ет. 2, ап. 2, да заплатят на А. К. К., ЕГН *****, и И. З. К., ЕГН *****, двамата с адрес: гр. С., ул. „Г.“ № 15, ет. 3, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата в размер на **2280 лв.** – разноски за производството пред СРС.

ОСЪЖДА А. К. К., ЕГН *****, и И. З. К., ЕГН *****, двамата с адрес: гр. С., ул. „Г.“ № 15, ет. 3, да заплатят на Х. Г. Т., ЕГН *****, Г. В. Л., ЕГН *****, и Г. С. Л., ЕГН *****, тримата с адрес: гр. С., ул. „Г.“ № 15, ет. 2, ап. 2, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата в размер на **2280 лв.** – разноски за производството пред СРС.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____