

# РЕШЕНИЕ

№ 10506

гр. София, 28.09.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 26 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ХРИСТО КР. КРАЧУНОВ

при участието на секретаря ЛЮБОМИРА Г. СЕРАФИМОВА  
като разглежда докладваното от ХРИСТО КР. КРАЧУНОВ Гражданско дело  
№ 20211110143188 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба на „К-----“ ЕООД, ЕИК ----- срещу ----- в Е----- с----- на адрес: гр.С-----, представлявана от управителя на е-----та с----- - К-----, за отмяна на решения по т. 5, т. 6, т. 7, т. 8, т. 10 и т. 31, приети на проведеното на 17.06.2021 г. общо събрание на ЕС.

Ищецът твърди, че решение на общото събрание на етажните собственици, проведено на 17.06.2021г., обективизирано в протокол от същата дата, е незаконосъобразно поради неспазване на реда за свикване на общото събрание, нарушение на материалния закон и предвидения ред за вземане на решения по ЗУЕС. Поддържа, че общото събрание е свикано при нарушение на процедурата за свикване и провеждане, тъй като общо събрание е свикано в хипотезата на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, без да са били налице законовите изисквания за провеждането му най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата. Сочи, че решенията по т. 5, т. 6, т. 7, т. 8, т. 10 и т. 31 не са били включени в предварително обявения дневен ред. Излага, че решението по т. 7 относно налагане на имуществени санкции при паркиране на автомобил на забранено място, в общите части или на чуждо паркомясто, е взето в нарушение на закона, доколкото противоречат на установения в ЗУЕС ред за налагане на санкции. Поддържа, че въпросите относно ползването на подземния паркинг като самостоятелен обект от отделните съсобственици на идеални части от него не е от компетентността на общото събрание, тъй като гаражът не представлява обща част на сградата. По изложените доводи, решенията по т. 5 и т. 6 относно въвеждането на такса за паркиране счита за незаконосъобразни. Навежда, че решението по т. 31 е незаконосъобразно, тъй като общото събрание не е компетентно да налага ограничения за ползване, за присъединяване на технически устройства на самостоятелен обект в сграда чрез

индивидуален електромер, за изграждане на зарядна станция в гаража, свързана с изискване за одобрение от Управителния съвет и за предоставяне на парична гаранция. Ето защо, моли решения по т. 5, т. 6, т. 7, т. 8, т. 10 и т. 31, приети на проведеното на 17.06.2021 г. общо събрание на ЕС, да бъдат отменени.

В срока по чл.131 от ГПК ответникът е подал отговор на исковата молба, с който оспорва предъявения иск. Поддържа, че общото събрание е свикано при условията на неотложност и при извънредна епидемиологична обстановка в страната, с оглед възникналата необходимост от вземане на решения, свързани с управление и комунални услуги. Сочи, че решения по т. 5, 6, 7, 8 и 10 са били включени в т. 1 от дневния ред и същите детайлизират правилата и задълженията, представляващи част от Правилника за вътрешния ред, като същите са приети с необходимото мнозинство. Излага доводи, че приетите решения по т. 7 и т. 8 са в съответствие с предвидените в чл. 55, ал. 2 ЗУЕС санкции за неспазване на вътрешния ред, а решенията по т. 5, т. 6 и т. 31 определят ограничения по използването на общите части, поради което са законосъобразни, като приети от компетентен орган.

**Съдът като разгледа исковата молба намира следното от правна и фактическа страна:**

Представен е по делото Протокол от 17.06.2021 г. за провеждане на Общото събрание на Е----- с----- на Е----- с----- на адрес: гр.С------. Ищецът обжалва взетите решения на т. 5 и т. 6 за разрешаване на паркирането и определяне на такса за паркиране на моторни, мотоциклети и четириколесни МПС тип ATV в общите части на гаража, по т. 7, т. 8 и т. 10 за налагане на санкции и поставяне на скоби на неправилно паркирани автомобили и по т. 31 за приемане на правила за изграждане на зарядни станции към паркоместата, чрез свързване към индивидуалния електромер на всеки собственик и забрана за ползване на контактната мрежа в общите части.

Съдът като разгледа доводите на страните и представените по делото доказателства намира, че са налице нарушения на закона при свикване на общото събрание, както и противоречие на част от решенията с материалния закон, които са достатъчно основание за отмяна на решенията. На първо място основателно е оплакването на ищеца, че общото събрание е проведено в нарушение на разпоредбата на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. Съгласно посочената разпоредба общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват общото събрание, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи – не по-рано от 24 часа след поставянето ѝ. От представените по делото доказателства е видно, че поканата за свикване на общо събрание е поставена на 10.06.2021 г., а общото събрание е насрочено за седмия ден 17.06.2021 г., а не най-рано на осмия – 18.06.2021 г., съгласно изискването на закона. Твърденията на

ответниците, че общото събрание било свикано в условията на неотложност не се подкрепя от доказателствата по делото. Нито в поканата нито на проведеното общо събрание е отбелязано, че се провежда поради неотложност. В дневния ред на общото събрание, посочен в поканата също не фигурира точка, която да обосновава неотложно провеждане на събранието. Самият факт, че събранието с поканата е насрочено на седмия ден, също опровергава твърденията на ищеца за неотложност. Единствено в показанията на св. Х----- се твърди, че е била налице неотложност, но същия е служител на дружество, което изпълнява функцията на професионален домоуправител и е заинтересован с показанията си да оправдае собствените и на работодателя си действия. В случая е нарушен закона, с висока степен на вероятност поради неправилно изчисляване на сроковете от лицата свикали общото събрание, но подобна причина оправдава нарушаването му, още повече при наличие на дружество занимаващо се професионално с управлението на е-----та с-----.

На второ място съдът намира за неоснователно възражението на ищеца, че оспорваните от него решения не фигурират в предварително обявения дневен ред. Съгласно разпоредбата на чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС общото събрание на собствениците не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен в неотложни случаи. Общото събрание е свикано с дневен ред от четири точки – правилник за вътрешния ред, план за ремонти и подобрения на сградата и прилежащите части, бюджет на сградата и точка други. Относно точка „други“ е очевидно, че същата е неясна, неконкретизирана и подобна точка противоречи на чл. 13. Ал. 7 от ЗУЕС, която изисква в поканата за свикване да има обявен дневен ред. Наличие на подобна точка на практика означава липса на дневен ред, туй като общото събрание може да вземе решение по какъвто и да е въпрос с решение по подобна точка от дневния ред. Видно от посочения в първите три точки дневен ред, същия не предвижда изрично обсъждане и вземане на решения по въпросите относно паркирането и определяне на такса за паркиране на мотопеди, мотоциклети и четириколесни МПС тип ATV в общите части на гаража, за налагане на санкции и поставяне на скоби на неправилно паркирани автомобили и за приемане на правила за изграждане на зарядни станции към паркоместата. Твърдението на ответника, че тези въпроси са част от правилника за вътрешния ред и са обсъждани в рамките на точка първа от дневния ред обаче са основателни. С Решение № 3 общото събрание на е-----та с----- е приело правилник за вътрешния ред, след което се е пристъпило към обсъждане и гласуване на посочените въпроси. Видно от представения по делото правилник за вътрешния ред решенията по т. 5, т. 6, т. 7, т. 8, т. 10 са станали част от правилника. По съществото си тези въпроси действително са част от правилата за организиране на вътрешния ред в е-----та с----- и като такива следва да се част от приетия правилник.

На следващо място съдът намира за основателни твърденията на ответника за противоречие с материалния закон на взетите решения по т. 7, т. 8 и т. 10. Общото събрание на е-----та с----- няма правомощия да определя кои деяния са административни нарушения и да налага административни наказания /глоби/ нито има правомощие да определя размера им, както и няма правомощие да предвижда налагане на принудителни

административни мерки /поставяне на скоби на неправилно паркирани автомобили/. Подобни правомощия има единствено законодателния орган на Република България – Народното събрание и в някои случаи Общинските съвети. Административните нарушения по ЗУЕС и начина на налагане и размера на административните наказания са предвидени в глава Пета на закона. Изменение и допълване на глава Пета от ЗУЕС не може да бъде извършено от Общото събрание на етажните собственици на сграда с адрес гр.С-----, а може да бъде направено само от органа, който е приел закона – Народното събрание.

По отношение на взетите решения по т. 5, т. 6 и т. 31 решенията биха били законосъобразни и в кръга на правомощията на общото събрание, ако същото беше свикано по правилата на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. Решенията по т. 5 и т. 6 касаят възможността да се ползват общите части на подземния гараж за паркиране срещу определена такса към е-----та с------. Съгласно чл. 11, ал. 1 б. „б“ ЗУЕС общото събрание има правомощие да вземе решение за отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на общи части на сградата. Подобно разрешение на въпроса е при условие, че подземния гараж с паркоместа представлява обща част на сградата. По делото не са представени достатъчно доказателства от които да се прецени дали подземния гараж е обща част или самостоятелен обект. В представения нотариален акт при описание на имота има вътрешно противоречие - твърди се, че са продадени паркоместа, които се намират в подземен гараж, който е самостоятелен обект. Подобна правна конструкция не би могла да съществува.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 4 ЗУТ гласи, че в сграда в режим на е----- с----- необходимите места за паркиране се осигуряват с инвестиционния проект в паркинг-гараж със статут на самостоятелен обект в сградата, или паркинг-гараж със статут на обща част в сградата, или отделни места за паркиране със статут на принадлежност към съответните самостоятелни обекти в сградата. Тази разпоредба е приета през 2015 година, като в делото няма данни кога са изготвени на инвестиционните проекти на сградата и не е ясно дали се прилага за тях, но показва какъв може да е статута на подземните гаражи и че този статут се определя от инвестиционния проект. Още преди приемането на изричната разпоредба в практиката се приемаше, че паркоместата могат да представляват принадлежност към самостоятелен обект в сграда, но самите те не представляват самостоятелен обект, както и никога не е имало спор, че подземния гараж може да е със статут на обща част или да представлява самостоятелен обект.

В конкретния случай подземния гараж, в който се намират паркоместата може да е отделен обособен обект, в който случай съсобствениците не притежават отделни паркоместа, а единствено идеални части от правото на с----- и реда за ползването на общия имот следва да се уреди от тях, като си разпределят правото на ползване по реда на чл. 32 от ЗС с решение на собствениците притежаващи повече от половината от общата вещ. Подземния гараж може и да представлява обща част на сградата, с подземни паркоместа, които са принадлежност към обособен обект и са индивидуална с----- на етажнен собственик. В този случай статута на паркоместата е същия като този на мазетата. Не е възможно да съществува в правния мир обаче, посоченото в нотариалния, че подземния

гараж е отделен обособен обект, който съдържа в себе си паркоместа индивидуална с----- на етажен собственик, тъй като едното изключва другото. В настоящия случай, без да се представени инвестиционните проекти и без техническа експертиза не може да се даде категорично становище за статута на подземния гараж и паркоместатата, но по вероятна е втората хипотеза, че паркоместата са принадлежност към отделните апартаменти, а подземния гараж е обща част. Основание за това заключение дава начина на описването им в нотариалния акт като отделни обособени паркоместа, които са придобити заедно със самостоятелен обект – апартамент. По настоящото дело този въпрос не е от съществено значение за формиране на крайния извод на съда, поради което е безпредметно по-подробното му обсъждане. По отношение на т. 31 от решението да се приемат правила за изграждане на зарядни станции към паркоместата, чрез свързване към индивидуалния електромер на всеки собственик и забрана за ползване на контактната мрежа в общите части не е налице противоречие с материалния закон. С решението, което е част и от правилника за вътрешния ред се определя, че зарядните станции следва да са присъединени към индивидуалния електромер на всеки собственик, а не към електрическата мрежа на общите части, което с оглед голямата консумация на електрическа енергия и фактът, че не всички етажни собственици биха монтирали и ползвали зарядни станции е в съответствие с общите принципи на съжителството в е----- с----- и заплащане на консумативните разходи от всеки етажен собственик на база реалното му потребление.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по иск на „К-----“ ЕООД, ЕИК -----, Решения № 5 и № 6 за разрешаване на паркирането и определяне на такса за паркиране на моторни, мотоциклети и четириколесни МПС тип ATV в общите части на гаража, Решения № 7, № 8 и № 10 за налагане на санкции и поставяне на скоби на неправилно паркирани автомобили и Решение № 31 за приемане на правила за изграждане на зарядни станции към паркоместата, чрез свързване към индивидуалния електромер на всеки собственик и забрана за ползване на контактната мрежа в общите части от Протокол от 17.06.2021 г. на Общото събрание на Е---- с----- на адрес: гр.С-----.

**ОСЪЖДА** ----- в Е----- с----- на адрес: гр.С----- да заплатят на „К-----“ ЕООД, ЕИК ----- сумата от 680 лева разноски по делото.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Софийския градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_