

РЕШЕНИЕ

№ 1765

гр. Русе, 12.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, XV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Николай Ст. Стефанов

при участието на секретаря М.а Й. Симеонова
като разгледа докладваното от Николай Ст. Стефанов Гражданско дело № 20224520104617 по описа за 2022 година

Предявените в обективно съединение искове са с процесуалноправно основание чл.422, ал.1 от ГПК, вр. с чл.415, ал.1, т.2 от ГПК и материалноправно такова по чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, вр. с чл.6, ал.1, т.9 от ЗУЕС и чл.86, ал.1 от ЗЗД.

Ищецът Етажна собственост с адрес гр.Русе, ул.“Георги Сава Раковски“ N:18-б, представлявана от управителя Виктор Танков Танков моли съда да постанови решение, с което да признае за установено в отношенията между страните, че М. В. Й. с ЕГН:*****, дължи на Етажна собственост с адрес гр.Русе, ул.“Георги Сава Раковски“ N:18-б, представлявана от управителя Виктор Танков Танков, сумата от 2187,00 лева, представляваща месечни вноски за фонд "Ремонт и обновяване" за месеците: март, април и май 2022г., ведно със законната лихва върху процесната сума за периода от подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 от ГПК - 02.06.2022г. до окончателното изплащане на вземането, за която сума е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК по ч.гр.д.№2974 по описа за 2022г. на Русенски районен съд.

В срока по чл.131 от ГПК, ответникът, чрез процесуалния си

представител е депозирал отговор на исковата молба, в който изразява становище за неоснователност на предявените искове.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства с оглед разпоредбата на чл.235 от ГПК, приема за установено следното от фактическа страна:

От доказателствата по делото се установява, че с нотариален акт №184, том IX, дело 2335/03.04.2006г. на СВ при РС-Русе, ответникът М. В. Й. с ЕГН:***** се легитимира, като собственик на недвижим имот: СКЛАД ЗА ТЪРГОВИЯ НА ЕДРО И ДРЕБНО /бивша КАНТОРА/ и ТООАЛЕТНА с обща застроена площ 35 кв.м., находящи се в южната част на едноетажна масивна сграда, построена цялата върху 240 кв.м., който имот след въвеждането на кадастрални номера е с идентификатор 63427.2.56662.2.1 и е разположен в сградата етажна собственост, а именно тази с идентификатор 63427.2.56662.2, видно от нотариален акт №41, том 47. дело №9666/15.12.2022 г. на СВ при РС- Русе, материализиращ последваща сделка за продажба на имота с приобретател Диана Енчева Маринова с ЕГН:*****.

От приетото по делото заключение на вещото лице по назначената СТЕ се установява, че към настоящия момент сградата е с три успоредни двускатни покрива, като водотвеждането от тях е решено посредством седящи улици между тях и водосточни тръби. Конструкцията и на трите покрива е изградена от дървени елементи, покрити с керемиди. Цялата сграда не е под един общ покрив - обекти 63427.2.5662.2.1 и 63427.2.5662.2.2 са с един общ покрив, а обекти с идентификатор 63427.2.5662.2.3 и 63427.2.5662.2.4 са с два успоредни двускатни покрива по един над всеки обект. За четирите самостоятелни обекта няма обща електрическа инсталация. В сградата няма ВиК инсталация и същата никога не е била захранвана от ВиК. Експертът установява, че самостоятелните обекти в сградата не са свързани функционално помежду си и нямат общи коридори или други общи пространства, освен обекти с идентификатори 63427.2.5662.2.3 и 63427.2.5662.2.4, които имат две общи врати на общата за двата обекта преградна стена. Експертът установява, че обекти с идентификатори 63427.2.5662.2.3 и 63427.2.5662.2.4 имат две общи врати на общата за двата обекта преградна стена през които може да се преминава от

единия от обектите в другия.

Видно от приложеното ч.гр.д. №2974 по описа за 2022г. на РС - Русе, V гр.с., образувано по депозирано от Етажна собственост находяща се в гр.Русе, ул."Г.С.Раковски" №18-Б заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 от ГПК за сумата, предмет на настоящото дело е издадена заповед за изпълнение на парично задължение.

В срока по чл.414 от ГПК е депозирано възражение от длъжника, поради което с разпореждане на съда на основание чл.415, ал.1, т.1 е указано на заявителя да предяви иск за установяване на вземането си по реда на чл.422, ал.1 от ГПК. В законния едномесечен срок заявителят – Етажна собственост е предявил иск по настоящото дело, като е налице идентитет в основанието и размера на претенцията, за които е издадена заповедта за изпълнение, и тези предмет на производството по настоящото дело, поради което производството е допустимо.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Предявените в обективно съединение искове са с процесуалноправно основание чл.422, ал.1 от ГПК, вр. с чл.415, ал.1, т.2 от ГПК и материалноправно такова по чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, вр. с чл.6, ал.1, т.9 от ЗУЕС и чл.86, ал.1 от ЗЗД.

Ищецът - Етажна собственост основава иска си на взети решения от ОС на ЕС, с което е определен размерът на дължимите от етажните собственици суми за формиране на фонд „Ремонт и обновяване“.

Съдът 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 събранията, насочени за постигане на определена цел. Многостранна 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 контрола 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 събраниято -чл. 40, ал.2 ЗУЕС. Ограничена е активната процесуална легитимирани, 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 от ЗУЕС е съобразен 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 принципа, 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.

Съгласно трайно установената практика на ВКС, обективирана в Решение №24 О1 05.06.2017 г. по гр.д. №2794/2016 г., Решение №600078 от 11.06.2021 г. по гр.д. №3793/2020 г. и др., в производството по чл.422 ГПК е недопустимо да се извършва преценка на законосъобразността на решенията на ОС на ЕС. ВКС приема, че е недопустимо разглеждане на доводи за пороци, включително нищожност поради нарушение на норми на ЗУЕС на решение на общото събрание извън производството по чл.40 ЗУЕС. В този смисъл в настоящото производство не следва да бъдат обсъждани множеството неотнормирани към спора доказателства досежно действителността на решенията на ОС на ЕС.

Видно и не оспорено от приложения Протокол за проведено на 08.03.2022 г. общо събрание на него са присъствали синовете на ответника - В. М.в В. и М. М.в В. с твърдение, че са негови законни представители, но без надлежни пълномощни. Нещо повече - Протокол от проведеното ОС на ЕС на 08.03.2022 г. е връчен на адв. Евгения Костадинова, като пълномощник на ответника М. Й. на 24.05.2022 г., а исковата молба, по която е образувано настоящото производство е подадена на 01.09.2022г. В случаите когато решенията не са обжалвани по реда на чл. 40 ЗУЕС, макар и недействителни, те са влезли в сила и валидно обвързват членовете на етажната собственост,

като техния инцидентен контрол в рамките на водени процеси срещу етажните собственици за неизпълнение на задълженията им, произтичащи от тези решения е напълно недопустим. В този смисъл допуснатите пороци на решението на ОС по отношение на етажните собственици се санират с пропуска решението да бъде оспорено по надлежния ред в предвидения в закона срок.

В конкретния случай решенията на ОС на ЕС, на които ищецът основава правата си са тези, взети на 08.03.2022 г. По делото няма изложени твърдения и представен., доказателства тези решения да са били атакувани по реда на чл.40 ЗУЕС, поради което същите като влезли в сила обвързват всички етажни собственици със задължителна сила като инцидентен контрол в настоящия процес е недопустим. В този смисъл, изложените от ответника доводи, касаещи действителността на взетите решения, са ирелевантни за настоящия спор и не следва да се разглеждат. Те биха били предмет на обсъждане при предявен иск по реда на чл.40 ЗУЕС, но не и предмет на настоящото производство, в което се претендират имуществените последици от взетите решения на ОС на ЕС.

Претендираните от ищеца суми са за фонд „Ремонт и обновяване“. По силата на законовия регламент - чл.6, ал.1, т.9 от ЗУЕС, собствениците са задължени да заплащат вноските, определени за фонд „Ремонт и обновяване“, които са във връзка с общите части.

По делото не е спорно и се установява от представения нотариален акт за покупко продажба на недвижим имот, че ответникът е съсобственик на самостоятелен обект СКЛАД ЗА ТЪРГОВИЯ НА ЕДРО И ДРЕБНО /бивша КАНТОРА/ и ТОАЛЕТНА с общи застроена площ 35 /тридесет и пет/ кв.м. с идентификатор 63427.2.56662.2.1, находящи се в южната част на едноетажна масивна сграда с идентификатор 63427.2.56662.2, построена цялата върху 240 /двеста и четиридесет/ кв.м. Като такъв отговаря за разходите, сторени във връзка с общите части на сградата.

Съгласно чл.50, ал.1 ЗУЕС общото събрание на собствениците създава и поддържа фонд „Ремонт и обновяване“, като средствата във фонда се набират от ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание на ЕС съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части от етажната собственост. В изпълнение на законовата

делегация ищецът – Етажна собственост е взела решения от 08.03.2022г. съответно по т.1 - „Да бъдат извършени неотложни ремонти, съгласно предвидените дейности във влязлата в сила виза за проектиране от 08.03.2021г. на Община Русе" и по т.2 - „ Да се създаде фонд „Ремонт и обновяване" с парични вноски, съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, в размер на 50.00 лв./кв.м. ид. част от общите части месечно. Вноските са дължими до 25 число на текущия месец, считано от настоящото събрание и следва да се внасят по разплащателна сметка - ЕС - Раковска 18-Б, данните за която са приложени и са неразделна част към настоящия протокол ".

Съдържанието на протокола от проведеното на 08.03.2022г. ОС на ЕС не е оспорено в преклузивния седемдневен срок. Ето защо същия с обвързваща доказателствена сила е доказателство за всички обстоятелства, вписани в него, както и всички други обстоятелства, вписани във всички негови части, представляващи неразделна част. Съгласно данните от процесния протокол, собственикът М. В. Й. притежава 14.58% ид.ч. от общите части на сградата, поради което индивидуалната му месечна вноска, предвид приложимото по т.2 правило, е в размер на $14.58 \times 50.00 = 729$ лв. /седемстотин двадесет и девет лева/, дължими до 25 число на текущия месец. По силата на законовия регламент - чл.6, ал.1, т.9 от ЗУЕС, собствениците са длъжни за описаните вноски, които са във връзка с общите части. Ответникът дължи общо сумата от 2187,00 лева, представляваща месечни вноски за фонд "Ремонт и обновяване" за месеците: март, април и май 2022 г. - $3 \times 739.00 = 2187$ лева.

Следва да бъде уточнено, че Етажната собственост е уредена в различни нормативни актове - ЗС (чл. 37-46 - само най-общи положения във връзка с етажната собственост), ЗУЕС - основен нормативен акт, който регламентира етажната собственост, ЗУТ и др. Законът не съдържа дефиниция за етажната собственост, поради което може да се разглежда, като особена правна и социална общност, на която законът е предоставил възможност да се самоуправлява. Задължително обаче, за да е налице етажна собственост, е необходимо да има наличие на сграда (постройка). Върху други недвижими имоти не може да възникне етажна собственост. Не е необходимо сградата да бъде на повече етажи, може да бъде на един етаж. Важното е да е налице 2-ри конститутивен белег - повече от един

самостоятелен обект, който може да бъде разположен върху част или цял етаж. Тези обекти трябва да принадлежат на различни собственици. Няма пречка върху самите обекти да имаме съсобственост. Тази съсобственост трябва да бъде обособена от собствеността на други обекти в рамките на сградата. Следващ конститутивен елемент - тези обособени обекти са свързани по между си и могат да използват функционално от други части от сградата, наречени общи части. Според характер и значение за етажната собственост, общите части биват два вида (чл. 38ал1 ЗС) - общи части по естество и общи части по предназначение. По естеството си са тези части, без които сградата не може да съществува - основи, земя, носещи елементи, плочи, покрив, външни стени. Общите части по естеството си, поради значението, което имат, не могат да променят характера си, тъй като разпоредбата на чл.38 ал. 1 ЗС е императивна по отношение на тях. Те не могат да придобиват друг статут по волята на етажните собственици. Всяка противна на това правило уговорка би била нищожна поради противоречие със закона.

Следва да се отбележи, че изключение за този режим предвижда чл.38 ал.2 от ЗС като допуска да се уговори, частите на сградата, които обслужват само някои от отделно притежаваните етажи или части от етажи, да бъдат общи само на лицата, чиито помещения обслужват. Става въпрос обаче за обособени части, които обслужват само един или няколко обекта в сградата. Тази промяна на статута на общите части, чрез която се създава т. нар. ограничена съсобственост обаче може да се обособи само по общо съгласие на всички етажни собственици - Решение №103 от 20.01.2021 г. по дело № 4703/2019 г., I -во ГО, на ВКС.

По делото безспорно се установи съществуването на сграда с идентификатор 63427.2.56662.2, отразена в устройствените планове и актовете за собственост като единна постройка с четири самостоятелни обекта, принадлежащи на повече от един собственик, поради което и по арг. от чл.3 от ЗУЕС не е изключена от предвидения ред на управление на ЕС.

Изложеното дава основания на съда да формулира извод, че предявеният установителен иск е доказан по основание и размер, поради което следва да бъде уважен изцяло. Следвайки основателността на главния иск, основателен се явява и предявения акцесорен иск за лихви.

По направеното искане за предварително изпълнение на решението по чл.242, ал.2, т.3 от ГПК.

Съдът намира искането за неоснователно. Това е така, тъй като по делото не бяха представени доказателства, че евентуалното забавяне на „неотложния ремонт“, може да доведе до непоправими неимуществени /увреждане на живота и здравето/ и имуществени /унищожаване на недвижима културна ценност/ вреди.

По разноските

При този изход на делото на основание чл. 78, ал.1 от ГПК и направеното от ищеца искане, ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сторените в хода на настоящото производство разноски за заплатена държавна такса в размер на 43,74 лева и адвокатско възнаграждение в размер на 500,00 лева, които възлизат в общ размер на **543,74 лева.**

При този изход на делото на основание чл. 78, ал.1 от ГПК и направеното от ищеца искане, ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сторените по заповедното производство разноски за заплатена държавна такса в размер на 43,74 лева и адвокатско възнаграждение в размер на 300,00 лева, които възлизат в общ размер на **343,74 лева.**

Мотивиран от гореизложеното, съдът:

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО в отношенията между страните, че М. В. Й. с ЕГН:*****, дължи на Етажна собственост с адрес гр.Русе, ул.“Георги Сава Раковски“ N:18-б, представлявана от управителя Виктор Танков Танков, сумата от **2187,00 лева**, представляваща месечни вноски за фонд "Ремонт и обновяване" за месеците: март, април и май 2022г., ведно със

законната лихва върху процесната сума за периода от подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 от ГПК - 02.06.2022г. до окончателното изплащане на вземането, за която сума е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК по ч.гр.д.№2974 по описа за 2022г. на Русенски районен съд.

ОСЪЖДА М. В. Й. с ЕГН:***** да заплати на Етажна собственост с адрес гр.Русе, ул.“Георги Сава Раковски“ N:18-б, представлявана от управителя Виктор Танков Танков, сумата от **343,74 лева**, разноси по заповедното производство по ч.гр.д.N:2974/2022г. по описа на Русенски районен съд, както и сумата от **543,74 лева**, представляваща сторените в настоящото производство разноси, на основание чл.78, ал.1 от ГПК

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Русенския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Русе: _____