

РЕШЕНИЕ

№ 416

гр. Бургас, 27.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: ПАНАЙОТ СТ. АТАНАСОВ

при участието на секретаря ЕЛЕНА Г. ХРИСТОВА
като разгледа докладваното от ПАНАЙОТ СТ. АТАНАСОВ Гражданско дело
№ 20232120105970 по описа за 2023 година

Производството е образувано по исковата молба на В. Б. С., от гр. ..., срещу
Етажна собственост на сграда – представлявана от професионалния домоуправител
„А Ес Ди“ ЕООД, ЕИК, с която е оспорена валидността, а в условие на
евентуалност – и законосъобразността на решенията на общото събрание на етажната
собственост, обективирани в протокол от 16.09.2021 год., като моли съда да ги
прогласи за нищожни поради привидността им, а в условие на евентуалност – да ги
отмени като незаконосъобразни.

Ищецът ангажира доказателства, моли за присъждане на деловодните разnosки.

В исковата молба са изложени следните фактически и правни твърдения:
ищецът е собственик на самостоятелен обект в описаната сграда, представляващ ап.
...на ет.....; на 04.09.2023 год., в качеството си на ответник по гр. д. № 3411/2023 год.
на БсРС, В. С. получила препис от протокол за проведено на 16.09.2021 год. общо
събрание на ЕС в сградата, и тогава ищцата узнала за взетите решения; с този протокол
формално е създадена привидност за взети решения, но в действителност общо
събрание не е провеждано и не са взети посочените в протокола решения; не е била
поставена покана за свикване на общо събрание и никой от членовете на семейството
на ищцата не е участвал в такова събрание, поради което тези привидни решения,
отразени в протокола, са нищожни.

В условие на евентуалност ищцата твърди, че атакуваните решения са незаконосъобразни поради нарушение на императивните изисквания на чл. 13, ал. 1 и сл., чл. 16, ал. 1, чл. 14, ал. 1 и сл., чл. 16, ал. 4, ЗУЕС, като са изложени подробни доводи.

В срока по чл. 131, ГПК ответникът е депозирал писмен отговор, като е изложил аргументи за недопустимост, а в условие на евентуалност – за неоснователност на претенциите, вкл. поради предявяване на иска за отмяна извън преклузивния срок по чл. 40, ал. 2, ЗУЕС.

Ответникът е ангажирал доказателства; претендира присъждане на деловодните разноски.

Съдът, след запознаване със становищата на страните, при съвкупна преценка на събрания доказателствен материал, като съобрази нормативните разпоредби, намира за установено:

Видно от представените нотариални актове, ищцата В. С. е легитимирана като едноличен собственик на апартамент № . – самостоятелен обект в сграда с идентификатор, находящ се в гр.; по делото не се спори, че тази сграда е в режим на етажна собственост, за която се прилагат нормите на ЗУЕС.

По делото е представен протокол от 16.09.2021 год. за проведено на същата дата общо събрание на етажните собственици в сградата, с взети по него решения по обявен дневен ред в 10 точки. Тези решения са предмет на предявените в настоящото производство първоначален и евентуален искове, за установяване, че решенията са привидни (нищожни) – тъй като такова общо събрание не е било проведено, или незаконосъобразни – тъй като не са спазени императивните изисквания на ЗУЕС за свикване и провеждане на общото събрание в сградата.

Ищецът е ангажирал показанията на свид. А..С., който твърди, че често е посещавал сградата през м. м. август и септември 2021 год., но не е виждал залепена покана за общо събрание и не помни през м. септември с. г. там да се е провело общо събрание.

Според ответника, не са налице твърдяните пороци на взетите решения; а след провеждането на общото събрание е съставено писмено съобщение за изготвения протокол, което съобщение на 21.09.2021 год. е поставено на видно място в общия вход на сградата. В подкрепа на тези твърдения са показанията на свид. З..Н., която твърди, че в качеството си на служител на избрания професионален домоуправител, е залепила съобщението за изготвения протокол за проведеното на 16.09.2021 год. общо събрание.

При така изложената фактическа и правна обстановка съдът намира иска за прогласяване нищожността на взетите от общото събрание решения за неоснователен.

Съгласно константната и актуална практика на ВКС, по отношение решенията на общото събрание по чл. 37, ЗУЕС не се прилагат нормите за недействителност по чл. 26 и сл., ЗЗД – вж. Определение № 431/13.11.2020 год. по ч. гр. д. № 3347/2020 г. на IV ГО (докладчик председателят А.Б.) и Решение № 39/19.02.2013 год. по гр. д. № 657/2012 год. на I ГО на ВКС. Решенията на общото събрание на етажната собственост се формират от успоредни волеизявления на мнозинството от присъстващите на събранието, насочени са към постигане на определена цел и не могат да бъдат квалифицирани като многостранна сделка. При решенията на етажната собственост не възникват насрещни права и задължения, както при сделките, поради което ВКС приема, че те са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на обща цел. Нормите на ЗС и на ЗУЕС не въвеждат специални основания за нищожност на решенията на общото събрание на етажната собственост. ВКС приема, че извън срока по чл. 40, ЗУЕС нищожност на решение на общо събрание може да се установява, само ако са наведени твърдения, че формално е създадена привидност за взето решение, напр. по отношение решение на общо събрание по ЗУЕС, взето при изключенията по чл. 2 или чл. 3, ЗУЕС; ако 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, пороците му, водещи до нищожност или до незаконосъобразност, могат да се установяват само чрез иска по чл. 40, ЗУЕС, но не и чрез иск за нищожност. Посочените предпоставки в разглеждания казус не са налице, тъй като по делото не са представени доказателства, че ищецът В. С. е оспорила достоверността на отразените решения в изготвения протокол, на основание чл. 16, ал. 9, ЗУЕС. Това оспорване следва да е направено в писмена форма и да е адресирано до управителя на етажната собственост в 7-дневен срок от поставяне на съобщението за изготвения протокол по чл. 16, ал. 7 от същия закон. Въз основа представения протокол от 21.09.2021 год. – л. 43 по описа на делото, и показанията на свид. Зоя Николова съдът приема, че надлежно е било изпълнено задължението по чл. 16, ал. 7, изр. първо, ЗУЕС, при спазване на лимитативно изброените в нормата реквизити. По делото не е проведено насрещно доказване от ответника, тъй като показанията на свид. А.С. не се основават на чести и преки негови впечатления от сградата-етажна собственост през периода на свикване на общото събрание и залепване на съобщението за изготвения протокол за провеждането му. Изложеното мотивира съда да приеме, че срокът за етажния собственик В. С. да оспори съдържанието на протокола е изтекъл на 28.09.2021 год., а при липсата на подадено възражение по чл. 16, ал. 9, ЗУЕС, ищецът не може да се позове на нищожност поради привидност, съгласно постановките на Решение № 39/19.02.2013

год. по гр. д. № 657/2012 год. на I ГО на ВКС.

С оглед изложеното, настоящият съдебен състав счита, че атакуваните решение не са нищожни поради привидност, поради което искът следва да бъде отхвърлен като неоснователен. Неприложимостта на нормата на чл. 26, ал. 2, изр. първо, предл. пето, ЗЗД по отношение решението на общо събрание на етажната собственост не е основание за недопустимост на иска, а има значение за съществуването на спора – в тази насока е Решение № 50024/27.03.2023 год. по гр. д. № 978/2022 год. на II ГО на ВКС.

С оглед отхвърляне на първия иск, съдът приема, че е настъпило условието, под което за разглеждане е предявен евентуалният конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1, ЗУЕС, за отмяна на взетите решения на ОС на ЕС. По отношение тази втора претенция съдът намира, че делото следва да бъде прекратено. Посочената разпоредба въвежда 1-месечен преклузивен срок за обжалване на взетите от ОС на ЕС решения, който срок тече от обявяване с протокол за изготвения акт – чл. 16, ал. 7, ЗУЕС (вж. Определение № 1128/12.05.2022 год. по възз. ч. гр. д. № 561/2022 год. на БсОС). Както бе посочено по-горе в мотивите на настоящия съдебен акт, по отношение процесното общо събрание протоколът е обявен на видно място във входа на сградата-етажна собственост на 21.09.2021 год. Исковата молба е депозирана в регистратурата на БсРС на 03.10.2023 год., поради което преклузивният законов срок не е спазен, а това налага прекратяване на делото в частта му по евентуалния иск с правно основание чл. 40, ал. 1, ЗУЕС.

Неоснователността и недопустимостта на предявените иски налага в полза на ответника да бъдат присъдени направените деловодни разноски в размер от 600 лева – платено адвокатско възнаграждение (чл. 78, ал. 3 и 4, ГПК).

Мотивиран от изложеното, на основание чл. 235, ГПК,

Бургаският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска на В. Б. С., ЕГН *****, с адрес гр., за прогласяване нищожността, поради привидността им, на решенията на етажната собственост на сграда – бл., представлявана от професионалния домоуправител „А Ес Ди“ ЕООД, ЕИК, обективирани в протокол от 16.09.2021 год.

ПРЕКРАТЯВА производството по гр. д. № 5970/2023 год. на БсРС в частта му по предявения в условие на евентуалност иск с правно основание чл. 40, ал. 1, ЗУЕС на В. Б. С., ЕГН *****, с адрес гр., за отмяна като незаконосъобразни на решенията на етажната собственост на сграда – бл. представлявана от професионалния домоуправител „А Ес Ди“ ЕООД, ЕИК, обективирани в протокол

от 16.09.2021 год.

ОСЪЖДА В. Б. С., ЕГН *****, с адрес гр. да заплати на Етажната собственост на сграда с адрес гр.представявана от професионалния домоуправител „А Ес Ди“ ЕООД, ЕИК ..., деловодни разноси в размер от 600 (шестстотин) лева.

Решението, в частта му за отхвърляне на иска, може да бъде обжалвано от страните по въззивен ред пред Окръжен съд – Бургас в 2-седмичен срок от връчване на препис от съдебния акт.

В частта му за прекратяване на делото решението – с характер на определение, може да бъде обжалвано от страните с частна жалба пред Окръжен съд – Бургас в 1-седмичен срок от връчване на препис от съдебния акт.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____