

РЕШЕНИЕ

№ 324

гр. Б., 10.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Б., I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на десети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Вера Г. Коева

при участието на секретаря Филка Кр. Сотирова
като разгледа докладваното от Вера Г. Коева Гражданско дело № 20201210101645 по описа за 2020 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по молба от П. КР. Т., с ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул. „М. К.” №1, ет.2, ап.9 и В. КР. Т., с ЕГН *****, с адрес: Б. №1, ет.2, ап.10, с която против: Г. Д. Т., с ЕГН *****, с адрес: Б., ул. "М. К." 1, ет. , ап.; Р.Д. Т.А, с ЕГН *****, с адрес: Б, ул. „М. К." 1, ет. ап." 1, ет. 1, ап. 5; Т. СТ. Т., с ЕГН *****, с адрес: Б, ул. „М. К." 1, ет. ап." 1, ет. 1, ап. 4 П. З. ИЛЧ., с ЕГН *****, с адрес: гр. С. 75 - всички като собственици в етажна собственост на сграда в Б., ул. ”Д. Т.” № 5 с У. П. З. ИЛЧ. с адрес: гр. С. 75 - е предявен иск - за отмяна като незаконосъобразни решенията, материализирани в протокол от събрание от 29.07.2020 год. На общото събрание на етажните собственици Г. Д. Т., Р.Д. Т.А, Т. СТ. Т. и П. З. ИЛЧ. от сграда в етажна собственост с адрес: Б., ул. ”Д. Т.” № 5, представлявани от У. П. З. ИЛЧ. - правно основание чл.40 ЗУЕС.

Препис от ИМ е връчена на ответните страни, които в срока по чл.131 ГПК са подали писмен отговор.

Твърди се от ищите, че са собственици на самостоятелни обекти в сграда с административен адрес: Б. на ул. „Д. Т.” № 5, представляващи: самостоятелни обекти в сграда с идентификатори: 04279.613.316.1.1 с площ от 42,40 кв.м и е предназначение за търговска дейност и обект 04279.613.316.1.7 с площ от 167 кв.м и предназначение - за офис. Същите са придобити от нас на основание съдебна делба, извършена по гр.д. № 601/2013 г по описа на БРС. Твърди се, че помещенията са в режим на ЕС.

Сочи се, че на 29.07.2020 год. е проведено общо събрание на ЕС, за което е съставен протокол, обявен на същата дата. На това събрание са гласувани въпроси, свързани с избор на У., определено е възнаграждение на същия, определен е членски внос, приети са решения за безвъзмездно ползване на общи части от сградата, дадено е съгласие на фасадата да се постави навес, паянтови постройки в двора да обслужват отделни обекти, дворното място да се отдава под наем и е гласувано във връзка ремонтни дейности по фасада и покрив на сграда.

В законоустановения срок по чл. 16 ал. 9 ЗУЕС от ищите се сочи, че са оспорили съдържанието на протокола от посоченото събрание на етажните собственици, за което на У. на ЕС е връчено изричното становище на известните ни ел. поща и адрес на същия /доколкото в самият протокол не са посочени координати за връзка с него/.

Твърди се, че решенията на ОС на ЕС на сградата, находяща се в Б., ул. ”Д. Т.” № 5 са

процесуално и материално незаконосъобразни, което е основание за отмяната им изцяло, поради следното:

Твърди се, че са налице нарушения, касаещи процедурата по свикване и провеждане на общото събрание:

Посочва се, че за свикване на събраниято не е изпълнена процедурата, предвидена в ЗУЕС, вкл. не е налице свикване от правоимащ, нито пък е съставена покана, съответстваща на изискванията на закона. Не е налице обявяване на тази покана в съответните срокове и по предвидения в закона ред и начин. Ето защо ние не сме уведомени за свикването на събраниято по законоустановения ред, което е било пречка за провеждането му и респ. за вземане на решения на него.

Твърди се, че не е спазен редът по чл. 16 от ЗУЕС за провеждане на събраниято, в това число - кворум, време и място на провеждане и др., посочени като задължителни условия в цитираният текст. С оглед на това решението е взето при допуснато нарушение по чл. 15 от ЗУЕС, поради провеждането на ОС не по установения в закона и поканата ред, вкл. при липса на кворум.

Твърди се, че председателстващият събраниято и протоколчика не са избрани по предвиденият в ЗУЕС ред.

Изтъква се, че за събраниято не е съставен протокол, който да отговаря на изискванията на чл. 16 ЗУЕС и който да съдържа императивно посоченото в ал. 5 на същия текст съдържание, като се твърди, че не са протоколирани всички изявления и предложения, а от там и дали всяко едно от тях е гласувано поотделно или не. Предоставеният протокол се сочи, че е антидатиран и съставен не на посочените в него дати.

Нещо повече - посочените в предоставеният протокол от събрание проценти от общите части на сградата се твърди, че не съответстват на действително прилежащите проценти ид. части от общите части на сградата към всеки един обект на отразените като присъствали етажни собственици. Документа, от който се извежда възникването на етажната собственост е съдебно решение, което не съдържа изобщо отразяване на прилежащите части от общите части на сградата към всеки един от обектите в нея. Поради това се сочи, че е налице е хипотезата на чл. 17 ал. 4 от ЗУЕС и сл., налагаща определянето на процентите да стане чрез вземане на нарочно решение от етажните собственици по реда на чл. 17 ал. 6 от ЗУЕС. Такова решение изобщо не е вземано и не съществува. Като последица от това процесното събрание е проведено без да е изяснено представителството на лицата по отделни обекти и респ. дали същото е в рамките на изискуемият се кворум за провеждане на събраниято. Като последица от това посочените в протокола проценти не отговарят на действителните такива, следващи се към обектите на етажните собственици в сградата. Това от своя страна влече неправилно определяне и на мнозинството по чл. 33 ЗУЕС, чрез което е прието всяко едно от атакуваните решения.

Горните нарушения се твърди, че водят до процесуална незаконосъобразност на всички взети решения, което е основание за отмяната им без обсъждане по същество.

Твърди се, че част от атакуваните решения са взети извън компетентността на ОС, а други са в противоречие с императивните норми на ЗУЕС: Мандатът на У. е определен в рамките на 3 години, което е в противоречие на чл. 34 ал. 1 от ЗУЕС. Твърди се, че ЗУЕС изобщо не предвижда компетентност на ОС да определя събирането и размер на членски внос. В случая се касае до етажна собственост, а не до членство в сдружение, което да е свързано със заплащането на такъв членски внос.

Твърди се, че с решението по т. 3 е изменен предвиденият в чл. 51 от ЗУЕС начин на разпределение на разходите за управление и поддръжка на общите части, което е недопустимо.

Сочи се, че в противоречие на ЗУЕС е и решението за определяне на ежемесечен членски внос за фонд „Ремонт и обновяване”, тъй като нито има решение за създаване на такъв фонд, нито пък ЗУЕС предвижда захранването му да става с членски внос. Не на последно място — от това решение не може да се извлече еднозначно и какъв е начина на разпределение на сумата и тя за всеки собственик ли е, обща за всички етажни собственици или др.

Посочва се, че ЗУЕС предоставя право на ОС да вземе решение за възмездно или безвъзмездно ползване на общи части при наличие на спор между етажни собственици. Т.е. ОС може да реши спора, като посочи точно коя част от общите части ще се ползва от съответния собственик. Нормата на чл. 11 от закона обаче не може да се тълкува разширително и да се приеме, че дава правото на ОС да взема решения трети за собствеността лица да се ползват от общите и части безвъзмездно, в какъвто смисъл е решението по т. 4, даваща право ползването на коридори и площадки да се осъществява чрез трети лица, посочени само от собствениците на един от обектите в сградата. Нещо повече - по съществото си това решение е такова за учредяване право на ползване, което е взето в нарушение на мнозинството, изискуемо се по см. на чл. 17 ал. 2 т. 1 от ЗУЕС, тъй като ние не сме давали съгласие за него.

Твърди се, че Решението по т. 5 на практика касае решение за пристрояване на навес към сградата, което е взето при липса на необходимото според ЗУЕС мнозинство, тъй като навесът не е за поставяне върху сградата, а до нея /пристройка към нея/. още повече - сградата е паметник на културата и всяка намеса във фасадата и без съответните разрешителни, е нарушение на ЗУТ и останалото действащо в страната законодателство, с което ние не сме съгласни. Същевременно - с взетото решение се цели „узаконавяване” на вече незаконно изграден навес, който е трайно прикрепен към земята и фасадата и изпълнен по начин, който го прави строеж и за който няма решение за поставяне и изграждане. Точно обратното - към момента твърдят, че са сезирали Община Б. за наличието на незаконен строеж, който желаят да бъде премахнат.

Настоява се, че паянтовите постройки, коментирани в решението по т. 6, както и в част от решението по т. 7 не касаят етажната собственост. Същите представляват самостоятелни обекти извън сградата, които не могат да се обхванат от разпоредбите на ЗУЕС. Същите не са обща част на етажната собственост и общото събрание на етажните собственици не може да взема решение за узаконавяването им, за възмездното или безвъзмездно ползване на същите от етажните собственици или от трети лица. Точно обратното - собствеността върху същите се определя от ЗС и разпореждането с тях следва да стане по друг ред. Като последица от това взетото решение е извън правомощията на ОС и същото е незаконосъобразно.

Във връзка с горното и на самостоятелно основание - се сочи, че ОС не разполага с правомощия да взема решения за премахване на постройки, които са извън сградата в етажна собственост, каквото е последното решение по т.7, тъй като ЗУЕС не го предвижда по принцип, а и защото това е самостоятелен обект, който няма отношение към общите части в сградата. Ето защо ОС не може да взема решение и за предоставянето му за ползване или не на трети лица, вкл. чрез отдаване под наем.

По идентични на горните съображения като незаконосъобразно се определя и решението по т. 7, касаещо дворното място, което е извън сградата в етажна собственост и ОС не може да взема каквито и да било решения за него, вкл. такива, с които на практика да лишава собствениците от ползване на собствеността си. С атакуваното решение е извършено именно това - ние сме лишени от право и възможност за реално ползване на двора, въпреки притежаваната от нас 1/4 ид.ч. от същия.

С оглед на горното атакуваните решения се твърдят, че са незаконосъобразни, което е основание за отмяната им. Ето защо се обосновава правен интерес от ищците с искане за отмяна като незаконосъобразни решенията на общото събрание на Етажна собственост на сграда с адрес: Б., ул. ”Д. Т.” № 5, материализирани в протокол от събрание от 29.07.2020 год.

Доказателствените искания на ищците са за приемане на писмени доказателства,

ВЪЗРАЖЕНИЯ ОТ ОТВЕТНАТА СТРАНА:

В срока по чл.131 ГПК от ответната страна е постъпил писмен отговор.

Прави се възражение за недопустимост на иска, относно пасивната процесуална легитимация. Изтъква се, че ответните страни са конституирани като ответници в лично качество част от етажните собственици като участници в оспореното общо събрание.

Сочи се, че при систематичното и логическото тълкуване на разпоредбите на чл.23, ал.4 и ал.5, чл.40, ал.1 и ал.2 и чл.41 от ЗУЕС, се налага извод, че законът предоставя специална процесуална правосубектност на съвкупността от всички етажни собственици по

делата във връзка с общите части, включително и по специалния иск с правно основание чл.40 от ЗУЕС. Ето защо в настоящото производство надлежен ответник не е всеки един от участниците в атакуваното общо събрание, а всички етажни собственици, представлявани от избрания У. Сочи се и съд. практика, според която се твърди, че освен ако не изяви изрична воля, отделният етажен собственик не е надлежна страна по делото и самостоятелното му конституиране като ищец/ответник по искове от или срещу етажната собственост не представлява условие за допустимост на процеса - така Определение № 62 от 26.01.2012 г. по гр.д. № 713/2011 г. на ВКС, III ГО, постановено по реда на чл.274 от ГПК, както и Решение № 740 от 05.02.2016 г. по в.гр.д. № 1075/2015 г. на ОС - Б., Решение № 354 от 17.10.2019 г. по в.гр.д. № 414/2019 г. на СОС, Определение № 3729 от 02.08.2018 г. по в.ч.гр.д. № 601/2018 г. на ОС- Б.. В този смисъл е и Определение № 508 от 16.07.2015 г. по ч.гр.д. № 2791/2015 г. на ВКС, IV ГО, в което е прието, че по искове във връзка с общите части не е необходимо изрично посочване на имената на отделните етажни собственици. Т.е. те не участват в процеса в индивидуално качество.

Възражението относно недопустимостта на процеса по изложените съображения е неоснователно по изложените от самите ответни страни аргументи. Само активната процесуална легитимация изисква специална воля, но не и при определяне на пасивнолегитимирани страни. В производството по чл.40 и сл. ЗУЕС това е самата ЕС или отделните етажни собственици. Ответните страни не участват на самостоятелно лично основание, а в качеството им на етажни собственици, чието решение на ЕС се оспорва относно законосъобразност.

Няма пречка този въпрос да се изясни в откритото с.з. по реда на чл.140 ГПК. Предявеният иск се оспорва и по същество.

Не се оспорват следните факти:

- фактът, че с ищите са собственици на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 04279.613.316.1 така, както са цитирани в исковата молба.
- Не се оспорва сочения юридически факт, по силата на който всеки един от тях е придобил собствеността върху обектите, а именно - съдебна делба, приключила с представения с исковата молба протокол от 23.06.2020 г. на ОС-Б..
- Не се оспорва и фактът, че на 29.07.2020 г. се е провело общо събрание на етажната собственост.

Оспорват се следните насрещни твърдения:

Твърди се, че ищите не правят разлика и объркват съставения от присъствалия на събранието н. констативен протокол по чл.593 от ГПК и протокола за проведено общо събрание, изготвен на основание чл.16, ал.4 и 5 от ЗУЕС. Така в цялото им изложение ищите се позовават единствено констативния протокол по чл.593 от ГПК на н.а. Именно този протокол твърдят, че са оспорили по реда на чл.16, ал.9 от ЗУЕС. В подкрепа на това са твърденията им в т.1 от доказателствените искания към исковата молба, в които сочат изрично, че приложеният протокол от 29.07.2020г. /всъщност това е констативният протокол по чл.593 от ГПК/ е антидатиран и неверен и е оспорен от тяхна страна.

Твърди се, че на същата дата, на която е проведено събранието - 29.07.2020 г. е съставен нарочен протокол по чл.16, ал.4 и 5 от ЗУЕС за провеждането му, който е отделен и независим от констативния протокол на н.а по чл.593 от ГПК. Сочи се, че така съставеният протокол по чл.16, ал.4 и 5 от ЗУЕС е бил обявен на същата дата, за което се съдържат изрични признания на ищите на стр.2, абз.1 от исковата молба. Твърди се, че макар и да са били информирани за съставянето на протокола по чл.16, ал.4 и 5 от ЗУЕС с нарочно залепено уведомление по реда на чл.16, ал.7 от ЗУЕС, за което представят и надлежни доказателства, ищите не са поискали да им бъде предоставено копие от протокола. Съответно и не са получили такова.

Твърди се, че е налице е оспорване единствено на протокола, съставен от н.а по чл.593 от ГПК, за който ищите смятат, че материализира проведеното общо събрание. Това се следва пряко от изявленията им в исковата молба.

Твърди се, че съставеният за проведеното на 29.07.2020 г. общо събрание протокол по чл.16, ал.4 и 5 от ЗУЕС не е бил оспорен по надлежния ред и в срока по ал.9 от същата

разпоредба, както и че изготвеният на основание чл.16, ал.4, 5 и 6 от ЗУЕС протокол за проведеното на 29.07.2020 г. общо събрание на етажната собственост е обявен по реда на чл.16, ал.7 от ЗУЕС в 15.45 на 29.07.2020 г. чрез залепване на нарочно уведомление на входната врата на етажната собственост. За залепването е съставен протокол от У. на етажната собственост, както и Констативен протокол № 5885 от 29.07.2020 г. акт № 4, т.3 от 03.08.2020 г. на н. И. К.. Това обстоятелство не се оспорва от ищите. Въпреки това те не са поискали от новоизбрания У. или от някой от останалите етажни собственици да им бъде предоставено копие от протокола. Съответно - копие от протокола не им е било предоставено по реда на чл.16, ал.7 от ЗУЕС. Представеният с исковата молба констативен протокол по чл.593 от ГПК не им е предоставен нито от У., нито от някой от останалите собственици като ответните страни заявяват, че не знаят откъде и как ищите са се снабдили с него. На 04.08.2020г. лице, твърдящо че е пълномощник на ищите - адв. Богоева, е изпратило оспорване „на представеният препис от протокол“ по електронната поща на новоизбрания У. /пълномощно не е представено и към момента/. Твърди се, че това оспорване касае констативния протокол на н.а, а не протокола по чл.16, ал.5 от ЗУЕС /стр.2, т.4 и стр.4, т.1 от исковата молба/, което се следва пряко от изявленията в исковата молба. С оглед на това изготвеният по реда на чл.16, ал.4, 5 и 6 и обявен по реда на чл.16, ал.7 от ЗУЕС протокол за атакуваното общо събрание не е оспорен надлежно и в срок от ищите.

Твърди се още, че оспореният от ищите констативен протокол на н.а представлява официален документ по смисъла на чл.179, ал.1 от ГПК, който се ползва със задължителна материална доказателствена сила относно обстоятелствата кои лица са се явили пред н.а и какви действия/изявления са направили пред него. В случая това са участвалите на събранието лица и направените от тях изявления.

На следващо място се оспорва процедурата по свикване на събранието.

Изтъква се, че процесното общо събрание е свикано от четирима от етажните собственици, доколкото до момента не е имало избран У. на етажната собственост. Това е сторено с нарочна покана, поставена на входната врата на сградата на 21.07.2020 г. в 13.05 часа. За това обстоятелство е съставен протокол от същата дата от свикващите собственици. Изготвен е и Констативен протокол рег. № 5618 от 21.07.2020 г. акт № 190, т.П от 23.07.2020г. на н. И. К.. С оглед на това свикването на атакуваното общо събрание е удостоверено с официален документ, какъвто представлява констативния протокол на н.а. Тъй като ищите не са предоставили електронен адрес или телефонен номер, те се считат за уведомени със залепеното уведомление По изложеното се изтъква, че общото събрание е свикано редовно и законосъобразно, което е удостоверено по надлежния ред, включително и с официален свидетелстващ документ.

Твърди се, че изложените в т.2 и 3 на стр.2 от исковата молба оспорвания са общи, неконкретизирани и голословни. Атакуваното събрание е проведено в двора на етажната собственост, в предварително обявения ден и час. Това отново е удостоверено с официален свидетелстващ документ - представеният от самите ищци Констативен протокол рег. № 5884 от 21.07.2020 г. акт № 3, т.3 от 03.08.2020 г. на н. И. К..

Твърди се, че е налице е и необходимият кворум. В документите за собственост не са посочени размерите на идеалните части от общите части на сградата, които всеки един от собствениците притежава. С оглед на това, още в поканата за свикване на събранието е предвидено, че за целите му идеалните части ще бъдат определени по реда на чл.17, ал.4 от ЗУЕС. Именно това е сторено и на самото събрание. В изготвения списък на присъстващите, подписан от всеки един от тях, съответстващите на всеки самостоятелен обект общи части са определени по реда на чл.17, ал.4 от ЗУЕС, за което на самото събрание е взето и съответното решение по чл.17, ал.6 от ЗУЕС. Въпрос на елементарна математика е да се пресметнат съобразно формулата по чл.17, ал.4 от ЗУЕС съответните идеални части за нуждите на събранието. Полученият резултат е 68,93%, което е повече от предвидения в чл.15, ал.1 минимален кворум за провеждане.

Противно на изложеното, председателстващият и протоколчикът са избрани в съответствие с нормите на ЗУЕС като следва да се отчете, че до момента на провеждане на събранието етажната собственост не е имала избран У..

Оспорват се и твърденията в т.4 на страница 2 от исковата молба. Противно на

изложеното, протокол за проведеното на 29.07.2020 г. общо събрание на етажната собственост се твърди, че е съставен по реда и със съдържанието по чл.16, ал.4, 5 и 6 от ЗУЕС, като изготвянето му е разгласено по предвидения в ал.7 ред. За последното изложихме подробни аргументи по-горе. Това че ищите не са положили дължимата грижа и не са упражнили надлежно и в срок правото си да поискат препис от протокола и да го оспорят не означава, че такъв протокол не съществува, още по-малкото може да доведе до неблагоприятни последици за нас.

Подробни аргументи във връзка с допуснатото от ищите объркване на констативния протокол на н.а и протокола по чл.16, ал.4, 5 и 6 от ЗУЕС и свързаните с това изводи, изложихме по-горе.

На следващо място се сочи, че мандатът на У. неправилно е определен на 3, а не на 2 години, съобразно разпоредбата на чл.34, ал.1 от ЗУЕС. Изтъква се, че неправилно определеният мандат на У. не опорочава самия му избор. Твърди се, че нормата е диспозитивна и няма пречка да се определи по-дълъг мандат на У.. Дори и да се приеме, че нормата на чл.34, ал.1 от ЗУЕС е императивна, то тогава взетото от етажните собственици решение досежно мандата на У. се заменя автоматично от повелителната разпоредба на закона и мандатът на избрания У. се счита за определен на 2 години. Следователно не е налице незаконосъобразност на взетото решение за избор на У., тъй като неправилно определеният му мандат първо не опорочава самия избор и второ е заменен от повелителната законова разпоредба.

По оспорването на решенията по т.3 от дневния ред на проведеното общо събрание. Макар и технически непрецизно да е посочено, че се касае за „членски внос“, се твърди, че се има предвид определяне на дължимите от етажните собственици суми, свързани с общите части на сградата, които се сочи, че са два вида - вноски за разходите за управление и поддържане на общите части и вноски за ремонтни дейности.

Оспорва се твърдението, че в решението на общото събрание е изменен редът за разпределение на разходите по чл.51 от ЗУЕС. Съобразно ал.1 от същата разпоредба размерът на вноската е равен за всички собственици, ползватели и обитатели на самостоятелни обекти. Критерият за определянето му е броят на лицата, които обитават/ползват съответен самостоятелен обект. При притежание на повече от един самостоятелен обект собственикът им не се освобождава от заплащане на дължимата вноска за втория, третия и т.н. обект, а дължи такава за всички ползвани от него обекти. Именно по този начин са определени месечните вноски за управление и поддръжка в решението по т.3 от дневния ред на атакуваното общо събрание.

С решението по същата точка се сочи, че е определен месечен бюджет за фонд „Ремонт и обновяване“. Задължителното създаване на този фонд е предвидено в чл.50, ал.1 от ЗУЕС. Ето защо с определяне на вноската за него с решението по т.3, фондът се счита за създаден. Противно на изложеното, определеният размер на вноската за фонда е в съответствие с разпоредбата на чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС.

По оспорването от ищите на решението по т.4 от дневния ред на проведеното на 29.07.2020г. общо събрание на етажната собственост се изтъква, че се предоставя безвъзмездно на част от етажните собственици ползването на обща част от сградата. Съгласно чл.11, ал.1, т.10, б.„б“ общото събрание може да вземе решение за безвъзмездно ползване на общи части от сградата. Соци се, че предоставянето на такава ползване не е предпоставено от наличие на спор между етажните собственици. Отсъства и ограничение в кръга на лицата, на които може да се позволи да ползват безвъзмездно общите части. Не намира опора и тезата, че се касае за учредяване на вещно право на ползване. Такава воля не е изразявана от етажните собственици на събраниято. С оглед на това взетото решение за предоставяне на обща част от сградата да се ползва безвъзмездно само от част от етажните собственици при спазване на нормите на противопожарната безопасност не е взето в противоречие със закона.

Твърди се, че до приключване на производството по съдебна делба всички самостоятелни обекти в процесната сграда са ползвани едновременно от ищите и ответниците при условията на идеална съсобственост. Ползването се е осъществявало чрез отдаването на обектите под наем. Повече от 10 години фактическото положение е било

такова, каквото се опитват да узаконят с решенията по т.4-7 на общото събрание. Твърди се, че посочената в т.4 от протокола обща част винаги се е ползвала единствено от наемателя на самостоятелен обект с идентификатор 04279.613.316.1.9, собственост понастоящем на Росилора и Г.Т.и; до провеждането на събранието е съществувал навес над самостоятелен обект с идентификатор 04279.613.316.1.2, разпределен на П.И. /впоследствие премахнат и на негово място поставен нов/; съществуващите в двора незаконни стопански постройки, както и незастроената част от дворното място са отдавани под наем от всички съсобственици. Изтъква се, че непосредствено след приключване на делбата били поканени от ишците на среща, на която им поставили ултимативни искания, нарушаващи установеното от години фактическо положение, като били предявени необосновани претенции. Именно това мотивирало да провеждането на оспореното общо събрание, с което да се узакони съществуващото повече от 10 години фактическо положение. Отделно от това, в израз на желанието страните да се разберат с ишците по ел.поща от 19.10.2020 г. до съпругата на ищеца В.Т. се твърди, че У.т на етажната собственост П.И. отправил предложение за постигане на спогодба. На 22.10.2020 г. се получи отговор от ишците, с който не били приети основните предложения и дори се изявили нови претенции.

Впоследствие била отправена и нотариална покана рег. № 1833, том 1, акт 110 от 08.03.2021 г. на н. И. К., на която отговорили своевременно.

По оспорването на решението по т.5 на общото събрание се изтъква, че от решението в тази част не произтичат права и задължения за етажните собственици, тъй като със същото е дадено единствено съгласие за поставяне на дървен навес над обект с идентификатор 04279.613.316.1.2, което следва да бъде сторено при спазване на всички процедури по ЗУТ и при уреждане на отношенията с Община - Б.. Съгласно практиката на съдилищата предмет на отмяна по чл.40, ал.1 от ЗУЕС не може да бъде всяко решение на общото събрание на етажната собственост, а само позитивните решения - с които се внася правна промяна - създават се права и задължения за един или всички етажни собственици - в този смисъл Решение № 154 от 07.01.2017 г. по в.гр.д. № 7414/2016 г. на СГС, IV-Б състав.

Противно на изложеното в исковата молба, се твърди, че липсва и изразена воля за узаконяване на съществуващ незаконен строеж. Освен това решението е взето и с предвиденото в закона мнозинство.

Освен изложеното, решението по тази точка се сочи, че е загубило актуалност, тъй като към момента наемателят на самостоятелен обект с идентификатор 04279.613.316.1.2 е поставил дървен навес пред него при спазване на всички законови изисквания и без необходимостта от решение на етажната собственост. В тази връзка проверката по подадената от ишците жалба е приключила с оставянето ѝ без уважение.

По оспорването на решенията по т.6 и 7 на общото събрание: Оспорва се като невярно, че описаните стопански постройки представляват самостоятелни обекти извън сградата. Твърди се, че същите са долепени до задната ѝ фасада и са с топла връзка към нея, поради което засягат общи части по смисъла на чл.38 от ЗС. Ето защо взетото от общото събрание решение е изцяло в неговата компетентност. Освен това се сочи, че за ишците нямат интерес от оспорване на решението, тъй като с него се цели узаконяване на фактическо положение, което е съществувало години наред и ще ползва еднакво всички етажни собственици. Не на последно място, подобно на предходното, това решение се твърди, че не създава права и задължения за етажните собственици, поради което не подлежи на съдебен контрол.

Твърди се, че ишците нямат интерес от оспорване на решението по т.7, свързано с отдаване под наем на дворното място, тъй като ще ги ползва наравно с останалите етажни собственици. Освен това се посочва, че решението има препоръчителен характер и не създава права и задължения за етажните собственици, поради което не подлежи на съдебен контрол. Твърди се, че поземленият имот представлява обща част, като се изтъкват подробности, както фактически, така и правни доводи за това.

Твърди се пълна идентичност между етажните собственици и собствениците на земята - в този смисъл Решение № 71 от 25.05.2017 г. по гр.д. № 3936/2016 г. на ВКС, I ГО, Решение № 201 от 20.01.2020 г. по гр.д. № 2616/2018 г. на ВКС, I ГО. Именно такъв се сочи, че е настоящият случай.

По отношение на останалата част от решението по т.7 за сключване на договор за наем, отново се изтъква, че не е налице правен интерес от оспорването му от ищците, тъй като същото ще ги ползва наравно с останалите етажни собственици. Освен това решението има препоръчителен характер и не създава права и задължения за етажните собственици, поради което не подлежи на съдебен контрол.

С оглед на гореизложеното се иска отхвърляне на предявения иск изцяло като неоснователен.

Доказателствените искания на ответните страни са : за приемане на писмени доказателства, за задължаване на ищците да представят оригинала на представения от тях документ - Констативен протокол от 29.07.2020 г. във вида, в който са го получили. Иск се задължаване на ищците да се явят лично в съдебно заседание и да отговорят на посочени въпроси.

Поискано е събиране и на гласни доказателства чрез допускане до разпит на две лица, в качеството на свидетели при режим на довеждане, които ще изясняват обстоятелства, относно съществуването на стопанските постройки в дворното място, че същите са долепени до фасадата на сградата - етажна собственост, от кого, на какво основание и от кога се ползвани, от кого, на какво основание и от кога се е ползват общите части по т.4 от решението на ОС, както и за други релевантни са спора обстоятелства.

Правно основание на предявения иск пр.основание - чл.40 и сл. ЗУЕС.

По делото са приети писмени доказателства. Събрани са гласни такива при разпит на свидетели при довеждане от страните. Допусната и назначена е СТЕ и е прието заключение на вещо лице.

Анализът на събраните доказателства, преценени във връзка с фактическите доводи на страните, сочи на установено следното:

На основание чл.146, ал.1, т.3 ГПК са обявени за установени, неоспорени и ненуждаещи се от доказване на следните факти: фактът, че страните по делото са собственици на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 04279.613.316.1 така, както са цитирани в исковата молба. Не се оспорва сочения юридически факт, по силата на който всеки един от тях е придобил собствеността върху обектите, а именно - съдебна делба, приключила с представения с исковата молба протокол от 23.06.2020 г. на ОС-Б.. Не се оспорва и фактът, че на 29.07.2020 г. се е провело общо събрание на етажната собственост.

От ищците всички съставени от ответната страна писмени доказателства, във връзка със свикване и провеждане на процесното ОС на ЕС са оспорени с твърдение, че са частни документи и като такива не обвързват ищците.

От ответната страна е представена Покана до собствениците на самостоятелни обекти на етажна собственост с адрес: гр.Б., ул.“Д. Т.“ № 5, бивш хотел „Лондон“ /л.87/, изходяща от П.И., Т.Т., Г.Т. и Росилора Георгиева – Ч., на основание чл.12, ал.2 и ал.5 и чл.13 от ЗУЕС – за провеждане на Ос на 29.07.2020г. на ЕС от 14 часа при посочен дневен ред от общо 9 точки.

За поставяне на поканата на входната врата на ЕС е представен снимка – л.88, която обаче е нечетлива, също така не се касае до писмено доказателство по см. на чл.178 и сл. ГПК, не е спазен реда за приобщаване като доказателство по делото снимка, няма данни за датата и часа на направата на същата, поради което не може да се цени като годно доказателство.

От ответниците е представен Протокол – л.89 и л.91 от делото, подписан от свикващите събранията 4 лица, но същият е оспорен като частен такъв от ищците с твърдението, че като частен документ не съдържа противопоставима на ищците достоверна дата.

От ответната страна е представен и Констативен протокол с регистрационен № 5618, акт № 190, том 2 от 23.07.2020г. по описа на н. И. К., вписано под № 241 в Регистъра на Нотариалната камара, с район на действие РС –Б., подписан от помощник – н. по заместване, в който е отразено, че на 21.07.2020г. помощник – н.а е съставил протокола по молба на лицето Г.Т., в негово присъствие и това на лицето Т.Т., за установяване на обстоятелството, че на 21.07.2020г. в 13 часа е залепена покана до етажните собственици на

етажна собственост в сграда на адрес: гр.Б., ул.Д.Талев № 5- бивш хотел „Лондон“, която поканана е изготвена от молителя и е залепена на входната врата на сградата. Като приложение към него е описано поканана до етажните собственици, протокол за поставянето ѝ и снимки от залепената поканана.

Като доказателство за проведено на 29.07.2020г. ОС на етажните собственици в сграда, находяща се в гр.Б., улица „Д. Т.“ № 5 – бивш хотел „Лондон“ е представен Констативен протокол /с рег.№ 5884, акт № 3, том 3 от 03.08.2020г. по описа на н. И. К., вписана под № 241 в Регистъра на НК, с район на действие РС –Б./.

В протокола е отразено, че на дата 29.07.2020 година, долуподписаният А.Б., помощник - н. по заместване при н. И. К., вписана под № 241 в Регистъра на Нотариалната камара, с район на действие РС - Б., на основание молбата на Г. Д. Т., с ЕГН: *****, съставил констативния протокол.

В протокола е отразено, че на 29.07.2020 година, в 14.00 часа в двора сградата е проведено общо събрание на собствениците на Етажна собственост на жилищната сграда, находяща се на адрес град Б., улица „Д. Талев“ № 5 - бивш хотел „Лондон“, на което събрание се явили: П. З. ИЛЧ., Т. СТ. Т., Г. Д. Т. и Р. Д. - Ч., които представляват 68.93% от идеалните части от общите части в етажната собственост. Прието е, че е налице необходимия кворум по чл.15, ал.1 от ЗУЕС.

В протокола е отразено още единодушен избор на П. З. ИЛЧ. за председател на събранието, а за протоколист — Г. Д. Т..

В Констативния протокол, регистриран от помощник - н. по заместване Б. и подписан от него именно в това му качество е посочен следния дневен ред:

1. Избор на У. /У.ен съвет/ и определяне срок на мандата му;
2. Гласуване на възнаграждение на избрания У. /У.ен съвет/;
3. Приемане на решение за определяне на членския внос на собствениците и ползвателите на самостоятелни обекти в етажната собственост;
4. Приемане на решение за предоставяне за безвъзмездно ползване на обща част на сградата - проход откъм задната част /откъм двора/ на сградата, между самостоятелни обекти с идентификатори 04279.613.316.1.10 и 04279.613.316.1.2 и стълбище за достъп до находящия се в сутерена самостоятелен обект с идентификатор 04279.613.316.1.9. Безвъзмездното ползване да бъде предоставено на собствениците на находящия се в сутерена самостоятелен обект с идентификатор 04279.613.316.1.9.
5. Даване на съгласие върху фасадата на сградата, над обект с идентификатор 04279.613.316.1.2, да бъде поставен дървен навес, който да обслужва обекта и да се разпростира върху тротоара пред обекта.
6. Даване на съгласие за съществуване на паянтови постройки — бараки в двора на сградата, които да са долепени до нея и да обслужват самостоятелни обекти с идентификатори 04279.613.316.1.9 и 04279.613.316.1.10.
7. Вземане на решение за отдаване под наем на незастроена част от дворното място, както и находящите се в него паянтови постройки — бараки.
8. Обсъждане на предстоящи ремонтни дейности, свързани с фасадата и покрива на сградата.

В протокола са отразени като взети следните решения: По т.1 от дневния ред – единодушен избор за У. на ЕС с мандат от 3 години, считано от датата на избора П. З. ИЛЧ..

По т.2 от дневния ред:Единодушно е определено възнаграждение на избрания У. в размер на 450 лева месечно.

По т.3 от дневния ред: Присъстващите единодушно решили определяне на членски внос /вноска за разходите за управление и поддържане на общите части/ за всеки собственик, ползвател или обитател в етажната собственост в размер на 70 лева месечно. Когато някой от собствениците, ползвателите или обитателите притежава, ползва или обитава повече от един самостоятелен обект в етажната собственост, членският внос /вноската за разходите за управление и поддържане на общите части/ се умножава по броя на притежаваните, съответно - ползваните или обитаваните обекти. Определен е ежемесечен

членски внос за фонд „Ремонт и обновяване“ в размер на 300 лева на месец, разпределен съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на сградата, като У. е задължен да открие специална сметка, в която да се набират членските вноски за фонд „Ремонт и обновяване“.

По т.4 от дневния ред: е отразено, че единодушно от присъстващите е взето решение като се предостави на собствениците на самостоятелен обект с идентификатор 04279.613.316.1.9 Г. Д. Т. и Р.Д. Та — Ч. да ползват безвъзмездно, лично или чрез трето лице, обща част на сградата - проход на партерния етаж, откъм задната част /откъм двора/ на сградата с площ от около 8 кв.м., между самостоятелни обекти с идентификатори 04279.613.316.1.10 и 04279.613.316.1.2 и стълбище за достъп до находящия се в сутерена самостоятелен обект с идентификатор 04279.613.316.1.9. Ползването да се извършва при съблюдаване на нормите на противопожарна и аварийна безопасност. Задължават собствениците на самостоятелен обект с идентификатор 04279.613.316.1.9 Г. Д. Т. и Р.Д. Та — Ч. при поискване от собственик или ползвател в етажната собственост да предоставят временно достъп до отстъпената им обща част, когато това е необходимо за извършване на ремонти в самостоятелните обекти или в други неотложни случаи. Ключовете от изхода към двора откъм прохода да се съхраняват от собствениците на самостоятелен обект с идентификатор 04279.613.316.1.9 Г. Д. Т. и Р.Д. Та — Ч..

По т.5 от дневния ред е отразено взето единодушно решение от присъстващите за даване съгласие на собственика на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04279.613.316.1.2 да постави дървен навес от около 7 кв.м., закрепен върху фасадата на сградата, над обект с идентификатор 04279.613.316.1.2, който да се разпростира над тротоара. Навесът да се постави при спазване на всички законови изисквания и строителни и устройствени норми, включително и уреждане на отношенията с Община Б. във връзка с ползването на тротоара.

По т.6. от дневния ред е отразено единодушно взето решение за даване съгласие за съществуването на паянтови постройки - бараки в двора на сградата, които са долепени до нея и обслужват самостоятелни обекти с идентификатори 04279.613.316.1.9 и 04279.613.316.1.10. Да се предприемат действия по узаконяването им.

По т.7 от дневния ред е отразено взето решение да продължи ползването на незастроената част от дворното място от търговско дружество „Имортал 2009“ ООД, ЕИК: 200875954 при условията на Договора за наем от 01.03.2014 г., който срок е изтекъл. При необходимост овластяват У. П. З. ИЛЧ., както и останалите явили се на Общото събрание собственици Г. Д. Т., Т. СТ. Т. и Р.Д. Та — Ч. да сключат нов договор за наем със същото търговско дружество. Отражено е взето решение изградените в задния двор паянтови постройки - бараки, долепени до сградата и обслужващи самостоятелни обекти с идентификатори 04279.613.316.1.9 и 04279.613.316.1.10 да се ползват безвъзмездно, лично или чрез трето лице, от собствениците на посочените два имота — П. З. ИЛЧ., Т. СТ. Т., Р.Д. Та - Ч. и Г. Д. Т..

В протокола е отразено, че ОС е констатирано, че паянтовите постройки — бараки, долепени до сградата откъм самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04279.613.316.1.1 към настоящия момент се ползват без заплащане на наем от трето за етажната собственост лице — търговско дружество "Младите лъвове - Бакалов" ЕООД, ЕИК 201217375. С оглед на това е овластен У. П. З. ИЛЧ., както и останалите явили се на Общото събрание собственици Г. Д. Т., Т. СТ. Т. и Р.Д. Та - Ч. да поканят това търговско дружество да сключи договор за наем за ползване на гореописаните бараки при условия не по-малко от 400 лева на месец, а при отказ от страна на това лице да сключи договор за наем, да се предприемат всички законови мерки по премахване на бараките и освобождаването им от лицето, което ги използва.

По т.8 от дневния ред е отразено единодушно взето от присъстващите решение за отлагане произнасянето по въпросите по тази точка от дневния ред с оглед предварителното набиране на средства във фонд „Ремонт и обновяване“.

В протокола е отразено приключване на събранието в 15.00 часа, както и че неразделна част към него са Списък на присъстващите, заверен от председателя и протоколиста на събранието.

КП с рег.№ 5884, акт № 3, том.3 от 03.08.2020г. по описа на н. Кутева е подписан от

помощник – н. по заместване Б. в това му качество и за удостоверение на посочените в протокола обстоятелства.

Към исковата молба е представено становище от ищите В.Т. и П.Т., адресирано до У. на ЕС, с което на основание чл.16, ал.9 от ЗУЕС оспорват съдържанието и достоверността на протокола от събрание на етажната собственост от 29.07.2020г.

За фактът на оспорване на съдържанието на протокол от общо събрание на етажната собственост в срока по чл.16, ал.9 от ЗУЕС има спор между страните. Ответната страна твърди, че от ищите е оспорен само протокола, съставен и нотариално заверен от помощник – н. по заместване Б. по чл.593 ГПК.

Ответната страна твърди, че на датата, на която се сочи, че е проведено ОС на ЕС – 29.07.2020г е бил съставен и друг протокол по чл.16, ал.4 и 5 от ЗУЕС и обявен на същата дата и в тази връзка се твърди, че именно този протокол не е бил оспорен по надлежния ред и в срока по чл.16, ал.9 от ЗУЕС.

Към писмения си отговор обаче от ответната страна на лист 129 изрично е описала като писмено доказателство, което представя електронна кореспонденция между страните. На лист 129 от ответната страна е представено писмо с адресат П.И., изходящо от адв. Богоева с дата на изпращане – 04.08.2020г. на файл с наименование - оспорване на протокол. В съдържанието на писмото се посочва изрично оспорване от П. и Вотех Т.и по реда на чл.16, ал.9 от ЗУЕС на съдържанието и достоверността на протокол от общо събрание на етажната собственост в сграда 04279.613.316.1 в Б., ул.“Д. Т.“ № 5, проведено на 29.07.2020г.

Касае се до частен документ – писмо по ел.поща, представен от самата ответната страна, която съдържа факт, който не ползва тезата на представящата го страна, поради което съдът счита, че фактът, за установяването на който е представен този частен документ следва да се приеме за установен, а именно че в съответните за това срокове и обуславя по чл.16, ал.9 от ЗУЕС ищите са оспорили съставения на протокол, отразяващ взети решения на процесната ЕС от дата 29.07.2020г.

Нещо повече – като доказателство по делото е приет протокол за проведено ОС на ЕС от 29.07.2020г. без нотариална заверка – л.81 и сл., подписан от присъствалите и гласували общо 4 лица, сред които председател и протоколист.

За този факт е представено от ответната страна и кореспонденция с подател от електронен адрес с изписан на латиница като подател П.И. / л.130 и 131/ с посочен идентичен ел.адрес, на който ответната страна е представила електронно писмо с получател същият този адрес.

Като писмено доказателство е приет и Констативен протокол /КП – л.92/ с регистрационен № 5885, акт № 4, том 3. от 03.08.2020 г. по описа на н. И. К., вписана под №241 в Регистъра на Нотариалната камара, с район на действие РС – Б., с отразяване, че на 29.07.2020 година, долуподписаният А.Б., помощник - н. по заместване при н. И. К., вписана под № 241 в Регистъра на Нотариалната камара, с район на действие РС - Б., на основание молбата на Г. Д. Т., с ЕГН: *****, съставил констативен протокол, в присъствието на молителя и лицето Т.Т., за установяване на обстоятелството, че на 29.07.2020г. в 15.45 часа е залепено на входната врата на сградата Съобщение до етажните собственици на етажната собственост в сградата на адрес: град Б., улица „Д. Талев“ № 5 - бивш хотел „Лондон“, като приложение към този КП са описани съобщението до етажните собственици; Протокол за поставяне на съобщение, подписан от част от етажните собственици и Снимки от залепената поканата на входната врата на сградата на адрес.

Според приетата СТЕ вещото лице е отговорило на поставените въпроси, а именно да определи какъв е обемът идеални части от общите части на сградата на етажните собственици, съобразно разпоредбата на чл.17, ал.4 ЗУЕС към 29.07.2020г., като даде два варианта на изчисления - да има предвид притежаваните в индивидуална собственост имоти и тяхната квадратура по документите за собственост, спрямо цялата сграда; а така също като направи горните изчисления като вземе предвид данните от измервания на квадратурата на притежаваните идеални части от етажните собственици и цялата сграда на място.

Обемът идеални части от общите части на сградата на етажните собственици,

съобразно квадратурата на имотите по документи за собственост, спрямо цялата сграда е следният: -За етаж 0: Обект с идентификатор 04279.613.316.1.9:28,63%; За етаж 1: Обект с идентификатор 04279.613.316.1.1: 6,29%; Обект с идентификатор 04279.613.316.1.2: 3,06% ; Обект с идентификатор 04279.613.316.1.10: 6,97% ; Обект с идентификатор 04279.613.316.1.10: 5,49%; За етаж 2: Обект с идентификатор 04279.613.316.1.7: 24,78%; За етаж 3: Обект с идентификатор 04279.613.316.1.8:8,31%; Обект с идентификатор 04279.613.316.1.8: 16,47%

Обемът на идеални части от общите части на сградата на етажните собственици, съобразно измервания на квадратурата на притежаваните идеални части от етажните собственици и цялата сграда на място е следният: За етаж 0 : Обект с идентификатор 04279.613.316.1.9:26,37%; За етаж 1: Обект с идентификатор 04279.613.316.1.1: 6,35%; Обект с идентификатор 04279.613.316.1.2: 2,93% ; Обект с идентификатор 04279.613.316.1.10: 7,16% ; Обект с идентификатор 04279.613.316.1.10: 5,65%; За етаж 2: Обект с идентификатор 04279.613.316.1.7: 25,65%; За етаж 3: Обект с идентификатор 04279.613.316.1.8: 8,68%; Обект с идентификатор 04279.613.316.1.8: 17,20%.

По делото като свидетел е разпитан помощник – н. А.Б., който потвърждава, че е съставил КП с рег.№ 5618 за залепване на покана за свикване на общо събрание на етажните собственици. Посочва, че той е изготвил посочения документ на датата посочена в документа – 21.07.2020г., а датата, на която е изведен протокола е датата на регистрацията му в общия регистър на кантората. Свидетелят уточнява, че когато се извършва някакво действие и той следва да изготви протокола за него не е длъжен да го извърши в същия ден, а отнема известно техническо време, зависи от натовареността, може да отнеме и два, три дни. Не е нарушение на правилата по ЗННД разминаването. Свидетелят потвърждава, че самата констатация е извършил на датата, посочена в началото на протокола – 21.07.2020г. Текстът е набран и отразява датата на извършеното действие от н.а по ЗННД, а самото извеждане от регистъра няма общо с проведеното събрание. Свидетелят посочва, че копия от покана към протокола са били приложени преди самото залепване, на вратата на сградата. Поканата е изготвена преди това, не от свидетеля., а от молителите. Свидетелят потвърждава, че КП за самото провеждане на събраниято също е изготвен от него на 29.07.2020г.Потвърждава и подписа върху този протокол. Твърди, че събраниято е проведено на датата, посочена в обстоятелствената част на протокола, като първоначално протокола е направил на ръка, като е участниците са взимали решенията, а свидетелят ги е записвал и протоколирал. След това посочва, че всичко е следвало да се качи на компютър, да се редактира, да се окомплектова като преписка и чак тогава се извежда и пак може да има разлика от два, три дни, т.е. необходимо е било техническо време за изготвянето им и извеждането в нотариалните регистри. Копията на поканата и приложенията към протокола са били изготвени преди самото му съставяне. Свидетелят потвърждава, че е присъствал на събраниято от обявения час, но не помни до кога, като твърди, че се е старал да запише почти всичко коментирано и взетите на събраниято решения. Не си спомня съдържанието на съобщението по повод на което е съставен констативен протокол № 5885.

Така установеното от фактическа страна, сочи на следните правни изводи:

Предявеният иск е с пр.основание чл.40 ЗУЕС – подаден е ищци, които притежават самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с предмет оспорване законосъобразността на взети решение на ОС от 29.07.2020г. на етажна собственост с адрес гр.Б., ул.“Д. Т.“ № 5, бивш хотел „Лондон“.

Искът е процесуално допустим – подаден е в срока на чл.40, ал. 2 ЗУЕС на 28.08.2020г., а оспорваните решение са взети на ОС на ЕС на 29.07.2020г.

По същество:

В производството по предявен иск с правно основание чл.40 ЗУЕС, съдът дължи произнасяне само по заявените в исковата молба основания за незаконосъобразност на оспорените решения на ОС. Ако определени пороци на решението на общото събрание не са въведени в спорния предмет по предвидения в ГПК ред, съдът не разполага с правомощие да основе крайния си извод за законосъобразност на оспореното решения върху тях. Изрично в този смисъл Решение № 58/25.03.2014 г. по гр. д. № 5704/2013 г., I г. о., ГК на ВКС, постановено по реда на чл.290 ГПК.

Основно оспорванията на ишците са за процесуална и материална незаконосъобразност на решенията, отразени в протокол от проведено на 29.07.2020г. ОС.

За провеждане на такова няма спор между страните. Неоснователно е възражението на ответната страна, че в срока и условията не чл.16, ал.9 ЗУЕС протокола от ОС на ЕС не е бил оспорен от ишците, а се твърди, че е оспорен само протокола, съставен от св.Б., в качеството му на помощник – н. по заместване, регистриран в регистъра на нот.кантора на н. Кутева. Това противоречие изцяло на данните от показанията на св.Б., че протокола от ОС на ЕС, съставен от него и регистриран в регистъра на нотариалната кантора е съставен няколко дни след провеждане на ОС, тъй като били необходими техническо време за изписването и коригирането му. В КП с рег. № 588, акт 4, том 3 от 03.08.2020г. е удостоверяването, че на 29.07.2020г. 15 :45 часа на входа на сградата на ЕС е залепено съобщение. Св.Б. в показанията си посочи, че не може да си спомни съдържанието на това съобщение. Също така обаче, се твърди от ответната страна, че на посочената в този протокол дата – 29.07.2020г. е залепено съобщение за изготвен протокол. След като обаче КП с рег. № 5884 за проведеното ОС е съставен технически и изведен от помощник н.а на по- късна дата, а не посочената такава, на която се е провело събранието, а на 03.08.2020г., то няма как с КП с рег. 5885 да се удостоверява залепване на съобщение за протокола за ОС, съставен от помощник – н.а. Ето защо следва да се приеме, че на посочената дата, ако е било извършено залепване на съобщение, то е за протокола от ОС на ЕС от 29.07.2020г., съставен и подписан само от свикалите събранието. Последното като частен документ няма достоверна дата спрямо третите, неучаствали в събранието лица. Ето защо с –представяне от самата ответна страна на писмо, получено от единия от участниците в ОС по ел.поща, което съдържа факт, който не ползва тезата на представящата доказателствена страна, а съдържа признание за неизгодни за тази страна факти, поради което съдът счита, че фактът, за установяването на който е представен този частен документ следва да се приеме за установен, а именно че в съответните за това срокове и обуславя по чл.16, ал.9пот ЗУЕС ишците са оспорили съставения протокол, отразяващ взети решени на процесната ЕС от дата 29.07.2020г.

В това производство, в тежест на оспорващия е да докаже, че е оспорил съдържанието в определения в чл. 16, ал.9 ЗУЕС срок, но с доказване, че такова е направено в срок отпада доказателствена сила на протокола, подобна на официалните свидетелстващи документи. С оспорването му протокола не може да се стабилизира и съдържанието му няма обвързващо значение за етажните собственици, третите лица и съда доказателствена сила /така Решение № 8 от 24.02.2015 г. , постановено по гр.д.№ 4294 /2014 година на ВКС, постановено по чл. 290 от ГПК/. При такава хипотеза в тежест на насрещната страна – в случая на етажната собственост е да установи валидно и редовно свикване на ОС, провеждане на такова и вземане на решения, в съответствие с разпоредбите на ЗУЕС.

Нотариалните производства по своята същност са охранителни, за тях са приложими нормите на чл. 530-541 ГПК, уреждащи общите положения за охранителните производства. В Глава 25 от ГПК – „Нотариални производства”, са уредени общи и особени правила (чл. 569 – 594 ГПК), като уредба се съдържа и в други нормативни актове – Закона за н.ите и нотариалната дейност (ЗННД), КТК, ТЗ, ЗН и др. Нотариалното производство представлява динамичен фактически състав, който включва в себе си процесуални действия, насочени към осъществяването на нотариално удостоверяване. Нотариалните удостоверявания създават доказателства за факти, които се ползват с материална, обвързваща съда доказателствена сила и изключително висока доказателствена стойност. По тази причина, тъй като целта е изначално да бъде осуетен правен спор за граждански права – преди те изобщо да бъдат накърнени, е необходима сигурността, че такива доказателства ще могат да бъдат създавани от ограничен кръг субекти в предварително ясно очертан кръг хипотези. Нотариалните документи обективират изявление за знание, информационно изявление, а не волеизявление[11], тъй като нотариалните удостоверявания свидетелстват за факти, възприети или осъществени пред нотариалния орган, а по изключение – могат да удостоверяват и граждански права, в който случай н.ът не възпроизвежда свои непосредствено придобити възприятия, а свои правни изводи. нотариалните удостоверявания безспорно се налага изводът, че по естеството си нотариалните документи – като издадени от нарочни нотариални органи в рамките на предоставената им от закона компетентност, в законоустановените форма и ред, представляват официални

свидетелстващи документи по смисъла на чл. 179 ГПК с всички произтичащи от това последици. По силата на чл. 179, ал. 1 ГПК до доказване на противното съдът е длъжен да приеме, че информацията, която се съдържа в документа относно фактите, които н.ът пряко е възприел, или относно действията, които самият той е извършил и е отразил информацията за тях в нотариалния документ, е достоверна – отговаря на действителното фактическо положение. Констативни протоколи по смисъла на чл. 593 ГПК, издадени от н.а, имат обвързваща съда материална доказателствена сила в качеството им на официални удостоверителни документи. Като официален свидетелстващ документ нотариалното удостоверяване и изготвеният от н.а констативен протокол се ползват с обвързваща съда формална и материална доказателствена сила за удостоверените с тях факти на основание чл. 179 ГПК.

В случая обаче и трите КП съответно с рег.№ 5618, 5884 и 5885, представени по делото съдържат една дата на която са отразени като възприети от н.а определени факти и събития и друга дата на вписване и регистриране на констативните протоколи в регистъра на н.а.

Съгласно чл. 28а от ЗННД н. води общ регистър /т.1/ и книга за нотариалните покани, констативни протоколи и преписи от документи /т.6/. Съгласно Наредба № 32 от 29.01.1997г. за служебните архиви на н.ите и нотариалните кантори, издадена от министъра на правосъдието, Обн. ДВ. бр.12 от 7 Февруари 1997г. са детайлизирани видовете нотариални книги и регистри, които води н.а – в чл.4, ал.1 са изброени - 1. общ регистър; 2. азбучен указател; 3. регистър за записване предаването за пазене, връщането и обявяването на саморъчните завещания, както и приемането и връщането на предадени за съхранение документи и книжа; 4. книга, образувана от нотариалните и други актове и документи, които подлежат на вписване; 5. (изм. - ДВ, бр. 73 от 2003 г.) книга, образувана от нотариални завещания и актове за отмяна на завещания; 6. книга за нотариалните покани, протестите, констативните протоколи и преписите от документи с удостоверено съдържание; 7. разносна книга. Доколкото н.ът разполага с компетентност да удостоверява извършени пред него действия и изявления и за това да съставя констативни протоколи то датата на извършване на това действие следва да съвпада с датата на извеждане на съответния по вид документ в съответната за това книга или регистър. В случая всички КП не става ясно дали са вписани в общия регистър на н.а или като констативни протоколи е следвало да бъдат вписани и изведени в книгата по чл.4, ал.1, т.6 от цитираната Наредба.

С оглед на компетентността на н.а да придава свидетелстващо значение на фактите и обстоятелствата, които отразява в констативните протоколи, съставени по реда на чл.593 ГПК, изисква датата на отразяване на събитието, като възприето и отразено в съставения протокол трябва да съвпада с датата на извеждането в съответния нотариален регистър или книга. Само по изключение това може да бъде на последваща дата, като обстоятелствата, поради което документа, съставен от н.а не е вписан в съответната нотариална книга на съответния ден на отразяване на констатиране на определено обстоятелство или факт също следва да бъде отбелязано и отразено в документа или с отделен констативен протокол. Това го изисква правната сигурност. Тъй като от една страна при разминаване в един констативен протокол, съставен от н., в кръга на удостоверителната му компетентност на две дати, възниква съмнение относно достоверността на датата на осъществяване на удостовереното събитие и/или факт. Това е така, тъй като съгласно чл. 181, ал. 1 ГПК, частният документ има достоверна дата за трети лица от деня, в който е заверен, или от деня на смъртта, или от настъпилата физическа невъзможност за подписване на лицето, което е подписало документа, или от деня, в който съдържанието на документа е възпроизведено в официален документ, или от деня, в който настъпи друг факт, установяващ по безсъмнен начин предхождащото го съставяне на документа. Следователно – при извеждане на един документ от нотариалната кантора на н.а с друга дата, различна от тази, която в самия документ е отразено, че определено събитие или факт са се осъществили – на практика се получава документ с две достоверни дати – първата – посочена от н.а в кръга на удостоверителната му компетентност, а втората – създаваща предположение за достоверността на датата за съставяне и възникване на документа като такъв и противопоставимостта на датата му като достоверна такава, тази, на която документа е вписан в съответните за това книги, поддържани от н.а.

Нещо повече – съгласно чл.593 ГПК - констативният протокол се съставя в два еднообразни екземпляра, които се подписват от молителя и от н.а. Единият от екземплярите се подрежда в специална книга, а другият се предава на молителя, таксуван като препис. Следователно, освен подпис на н.а, в констативния протокол като задължителен елемент от съдържанието му е да е положен и от молителя, по чиято молба е започнало производството по съответното нотариално удостоверяване. В нито един от трите КП, представени от ответната страна по делото, няма положен подпис на молител, а само на помощник – н.а по заместване, сочен като техен издател. В изрично е разпоредено, че същите след съставянето им се подреждат в съответната за това книга. Подреждането става чрез вписване в съответните регистри. Следователно част от фактическия състав по нотариалното действие по издаване на констативен протокол задължително включва и вписване /регистриране/ на протокола в съответния за това нотариален регистър .

И към Констативните протоколи, които се съставят от н.а е относима разпоредбата на чл. 576 ГПК нотариалното действие е нищожно, когато н.ът не е имал право да го извърши (чл. 569, чл. 570, ал. 1, чл. 573, ал. 1, чл. 574 и 575), както и когато при неговото извършване са били нарушени чл. 578, ал. 4 (относно личното явяване на участващите лица), както и при нарушаване на чл. 579, а именно - н.ът прочита на участващите лица съдържанието на акта. Ако те го одобрят, изписват името си и полагат подписа си пред н.а, а ако актът вече е подписан, изписват пълното си име и потвърждават своите подписи. В случая и в трите КП липсва подпис на молителя, което сочи на неспазване на извикването относно лично явяване на лицата, поискали извършването на това нотариално действие, прочитането на съставения акт и подписването му от поискалия съставянето му молител.

При тези данни и съображения настоящият състав счита и трите протокола съдържат противоречие относно две дати, които са в колизия относно достоверността и противопоставимостта им спрямо трети лица. Ето защо при спор относно датите на осъществяване на отразените в протоколите събития и тяхното съдържание и същите не могат да се кредитират като годни документи.

При оспорване в срока по чл.16, ал.9 ЗУЕС на протокола от ОС от ЕС в тежест на ответната страна е да проведе пълно и главно доказване относно провеждане на такова и вземане на решения, в съответствие с императивните норми на закона, както и съдържанието на взетите решения.

Предвид оспорения КП, отразяващ провеждане на ОС на ЕС на 29.07.2022г. и на основание горните съображения, съдът счита, че не е доказан факта на провеждане на събрание и вземане на такива решения. В КП с рег.№ 5884 липсва подпис на молителя, по чиято молба е започнало нотариалното производство, налице е разминаване в двете дати – посочена от н.а и тази на извеждане в съответния регистър .

Независимо от горното съдът счита, че процесното решение от ос на ЕС следва да се отмени изцяло като незаконосъобразно и на следното самостоятелно процесуално основание:

Решение № 149 от 16. 07. 2013г. по гр.д.№ 1210 по описа за 2013 г. , 1 г.о., ГК, постановено по реда чл.290 и сл. от ГПК - С определение № 141 от 19.03.2013 г., настоящият състав на ВКС е допуснал касационно обжалване на решението на основание чл.280, ал.1, т.3 от ГПК по следния правен въпрос: редовно ли е свикано общо събрание на ЕС, когато в поканата за него не са отбелязани датата и часа на поставянето на тази покана на видно и общодостъпно място във входа на сградата, но е съставен протокол. По този въпрос с цитираното решение ВКС е посочил следното: Отговорът на въпроса е свързан с тълкуване на разпоредбата на чл.13, ал.1 от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/. Според нея: „Общото събрание се свиква чрез поканата, 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 задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол”. Действително, в закона съществува неяснота по въпроса коя дата и час следва да се отбележат върху поканата според чл.13, ал.1, изр.2 от ЗУЕС- датата и часът на провеждане на общото събрание или датата и часът на поставянето на поканата на видно и общодостъпно място на входа на сградата. Съставът на ВКС, постановил цитираното решение счита, че разпоредбата на чл.13, ал.1, изр.2 от ЗУЕС е

в смисъл, че върху поканата следва да се отбележат датата и часа на нейното поставяне на видно и общодостъпно място на входа на сградата. Това е така, тъй като именно с това отбелязване се удостоверява спазването на предвидените в чл.13, ал.1 от ЗУЕС срокове за поставяне на поканата преди датата на провеждане на общото събрание /7-дневен и 24-часов/. Това тълкуване на закона се налага и от факта, че е нелогично и ненужно датата и часът на провеждането на общото събрание допълнително да се отбелязват на поканата от лицата, които свикват общото събрание, тъй като тези дата и час са част от съдържанието на самата покана.

С оглед дадения по-горе отговор на правния въпрос, в случая следва да се приеме, че процесното ОС е било нередовно свикано, тъй като на залепената на общодостъпно място на входа на сградата покана не са били отбелязани датата и часа на нейното поставяне в каквато насока е съдебната практика по тълкуване на разпоредбата на чл.13 от ЗУЕС.

В съдържанието на поканата за свикване на ОС на процесната ЕС – л.81. В поканата на л.90 има дописване ръкописно на текст със съдържание – поставена на 21.07.2-020г. – 13:05ч., но ръкописно, под печатния текст, под подписите и при липса на данни кога този ръкописен текст е изписан. Дали това е станало незабавно след отразяване на печатния текст или впоследствие, както и кога и къде е поставена тази покана, дали е поставена на входа на ЕС или на друго място. Поканата е частен документ и при оспорването ѝ същата няма достоверна дата спрямо оспорващите, вкл.и в частта на ръкописния текст, както като съдържание на изписването изрази „поставена на“, така и относно ръкописно изписаната и то след подписите дата. С КП № рег.№ 5618 е удостоверено поставянето на 21.07.2020г. на покана до етажните собственици, но не става ясно съдържанието на тази покана и дали това е поканата на л.81 или на л.90, или друга такава. С оглед изложеното по-горе, че протокола, съставен от н.а съдържа две дати, претендиращи достоверност, с оглед изложеното по-горе този документ не установява точната датата на поставяне на поканата за ОС. Нещо повече – според цитираното решение на ВКС по тълкуване на разпоредбата на чл.13 от ЗУЕС изрично е посочено, че датата и часа на поставяне на поканата е част от съдържанието на същата и не могат да се установяват с друг документ, дори и такъв имат характерна свидетелстващ като нотариалното удостоверяване на н. в съставения констативен протокол.

Този факт е в тежест да се установи от ответната страна. По правилата на доказателствената тежест при недоказване на определен факт от страната, която носи док.тежест да го установи, то искът само на това основание следва да се приеме за доказан. Нещо повече в представените от ответната страна две покани – л.87 и на лист 90 не става ясно дали това е поканата, която в КП рег.№ 5618 е удостоверено, че е залепена и дали същата е с дневния ред, по който е проведено ОС от 29.07.2020г.

Поради нарушаване на процедурата по свикване на общото събрание то следва да се отменят като незаконосъобразно всички взети решения, доколкото се касае до съществен пропуск във връзка с провеждане на събранието.

За пълнота на изложението обаче следва да се изтъкне следното.

Съгласно чл.19, ал.2 от ЗУЕС мандатът на У. на ЕС може да бъде до две години, а не до три, както е прието в т.1 от решението – 3 г.

Съгласно чл.16, ал.3 ЗУЕС, ОС не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен в неотложни случаи .По въпроси, които неса обявени в дневния ред е недопустимо да се вземат решения, още повече такива за задължаване на етажните собственици да заплащат такси и обосноваващи отговорност за разноси по поддържане на ЕС. В поканата в т.3 е посочено приемане на решение за определяне на членския внос на собствениците и ползвателите , а в т.3 от протокола от ОС е взето решение за определяне вноса за разходи за управление и поддържане на общите части, но и е определен ежесечен членски внос за фонд "Ремонт и обновяване“.

Основните приходи в бюджета на една етажна собственост се генерират от две такси На две основания/, а именно: такса за поддръжка и управление на етажната собственост и такса за фонд „Ремонт и обновяване“. Предвид изрично и предварително неоповестяване на това какъв вид такси ще се определят по т.3 от обявения дневен ред, вземането на решения , извън това да е оповестено като дневен ред, прави решението незаконосъобразно само на това самостоятелно основание.

При вземане на решение за промяна предназначението на общите части е необходимо пълно мнозинство-100 на сто от идеалните части от общите части на етажната собственост /така чл.17 ал.2 т.1 от ЗУЕС/. В т.7 е взето решение за премахване на намиращи се в имота бараки при определени обстоятелства. На още по – силното основание за премахване на постройки в общи части също се изисква такова мнозинство. Със същото решението на ОС по т.7 от дневния ред е възложено на У. да сключи договор за наем за ползване на тези бараки на цена не под 400 лв. месечно, но не и при конкретна цена и параметри на договора, т.е.при цена и условия каквито прецени У., на установен само минимум цена, което противоречи на чл.11, ал.1, т.11 ЗУЕС. Действително според посочената норма ОС може да вземе решение и да възложи на друго лице дейности по поддържането на общите части, вкл. и някои от функциите на У., срещу възнаграждение. В конкретния случай обаче се има предвид У., който по закон само изпълнява решенията на ОС, а не ги взема вместо него.

По изложените съображения искът е основателен и следва да се уважи.

По разноските – с оглед изхода от спора ответната страна дължи на ишците направените по делото разноски от 650 лв.

Водим от горното и на основание чл.40 ЗУЕС и чл.78, ал.1 ГПК, съдът

РЕШИ:

Отменя като незаконосъобразни решенията, материализирани в протокол от 29.07.2020г. на общото събрание на Етажна собственост с адрес: Б., ул. ”Д. Т.” № 5, бивш хотел "Лондон", представлявана от У. П. З. ИЛЧ., което събрание е проведено от етажните собственици Г. Д. Т., Р.Д. Т.А, Т. СТ. Т. и П. З. ИЛЧ. - правно основание чл.40 ЗУЕС.

Осъжда Етажна собственост с адрес: Б., ул. ”Д. Т.” № 5, представлявани от У. П. З. ИЛЧ. – да заплати на ишците П. КР. Т., с ЕГН *****, с адрес: гр. Б., ул.,„М. К.” №1, ет.2, ап.9 и В. КР. Т., с ЕГН *****, с адрес: Б.”№1, ет.2, ап.10 сумата от 650 /шестстотин и петдесет/ лева направени по делото разноски.

Решението може да се обжалва от страните с въззивна жалба в 2- седмичен срок от връчването на препис пред БОС.

Съдия при Районен съд – Б.: _____