

РЕШЕНИЕ

№ 1135

гр. Варна, 05.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 51 СЪСТАВ, в публично заседание на шести март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **Антония Светлинова**

при участието на секретаря **Веселина Д. Георгиева**
като разгледа докладваното от **Антония Светлинова** Гражданско дело № 20213110118253 по описа за 2021 година

Производството е по реда на Глава XIII от ГПК.

Образувано е по **подадена от Д. Ю. К., ЕГН *******, с адрес: *********, **срещу етажните собственици на Етажна собственост с административен адрес: *******, представлявани от „Х.к. БГ“ ЕООД – управител на етажната собственост, **молба с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решението по т. 3 от дневния ред на общото събрание на етажната собственост, проведено на 25.11.2021 г.**, с което е прието да се възстанови носещата стена между гараж № 12 и общото помещение със санитарен възел, намиращо се на партерен етаж, в първоначален вид съгласно строителната документация, като възстановяването се извърши от собственика на гараж № 12 в срок от 30 календарни дни, считано от 05.11.2021 г.

В исковата молба ищцата твърди, че по силата на договор за покупко-продажба от 12.05.2009 г. тя и съпругът ѝ Р.К.К. са придобили в режим на СИО право на собственост върху недвижим имот - магазин, находящ се на партера на жилищна сграда с административен адрес: *********, с площ от 27 кв.м., състоящ се от едно помещение и санитарен възел, при граници: изток - секция на вход 2, север - двор, юг - проход, запад - помещение за ел. табло, ведно с припадащите 0.364 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху държавна земя, върху която е построена тя. Твърди, че сградата, в която се намира така придобитият имот, е в режим на ЕС. Излага, че на проведено на 25.11.2021 г. ОС на ЕС е прието следното решение по т. 3 от дневния ред, а именно: да се възстанови носещата стена между гараж № 12 и общото помещение със санитарен възел, намиращо се на партерен етаж, в първоначален вид, съгласно строителната документация, като възстановяването да се извърши от собственика на гараж № 12 в срок от 30 календарни дни, считано от датата на

върчване на констативния протокол на заинтересованата страна - собственика на гараж № 12, т. е от 05.11.2021 г. Ищцата твърди, че така посоченият в решението гараж № 12 всъщност представлява собственият ѝ магазин.

Оспорва решението на ОС на ЕС като незаконосъобразно поради допуснати нарушения на нормативно установените процедурни правила за свикването и провеждането на събранието.

На първо място поддържа, че е налице нарушение на чл. 12 ЗУЕС, тъй като липсва решение на управителя за свикване на ОС, вкл. протокол от заседание на управителя, подписан от присъстващите членове в края на протокола или в отделен присъствен списък. В случай че съществува такъв протокол, ищцата го оспорва като антидатиран. Изтъква също, че дружеството „Х.К.Б.“ ЕООД няма правомощия да свиква ОС, а единствено облигационни отношения с ЕС за поддържане на общите части на сградата.

Твърди, че не са спазени и изискванията на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, понеже поканата за свикване на ОС не е оповестена своевременно и не е разгласена чрез залепяне на входа на сградата.

Поддържа, че в протокола от ОС не е изрично записано в какво качество се е явило всяко едно от лицата, гласували за приетото решение - „собственик“, „ползвател“ или „обитател“, съобразно което се изчислява кворумът на ОС. Счита, че неотразяването на това обстоятелство води до невъзможност да се определи правилно и мнозинството, приело атакуваното решение.

Твърди, че е допуснато нарушение и на чл. 17, ал. 6 вр. ал. 4 ЗУЕС, тъй като определените проценти общи части на самостоятелните обекти, които не са изрично посочени в документите за собственост, не са предварително одобрени от собствениците с решение на общото събрание с мнозинство не по-малко от две трети от самостоятелните обекти в сградата или входа.

Счита, че липсва и задължителен реквизит на протокола, а именно: посочване на номерата на самостоятелните обекти, притежавани от собствениците, взели участие в ОС, което пък води до невъзможност за определяне на нужния кворум по чл. 15 ЗУЕС.

Поддържа, че не са отразени в протокола и същността на изявленията и направените предложения, съобразно изискванията на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС, както и че липсва отразяване на влизащите и излизащите лица по време на заседанието, което опорочава мнозинството при гласуването. Намира, че е налице противоречие и в отразените данни, понеже в протокола е записано, че присъстват 42 лица, притежаващи 68.5235 % ид.ч., а в представения списък на собствениците - приложение № 1 са отбелязани 43 лица.

Изтъква също, че не е назначен преброител, който да контролира, проверява и изчислява процентите идеални части от общите части, както и да проверява дали определено лице е собственик на посочения от него обект или негов представител, респ. дали има надлежно учредена представителната власт. Счита, че посочените нарушения препятстват проверката за наличието на законоустановеното мнозинство за вземане на оспореното решение.

Поддържа също, че не е изпълнена и процедурата по обявяване на протокола по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, вкл. тя не е получила протокола от ОС по електронна поща, въпреки че е направила положително изявление в тази насока и попада в хипотезата на чл. 13, ал. 2 ЗУЕС.

Оспорва и материалната законосъобразност на взетото решение на ОС

на ЕС. В тази връзка поддържа, че не са извършвани неправомерни строителни дейности в общите части на сградата и не съществува изградена решетка тип „английски двор“, а рампа, която обслужва собствения ѝ магазин.

Твърди, че предприятият от нея и съпруга ѝ ремонт е бил при условията на чл. 48, ал. 6 ЗУЕС, за тяхна сметка и с единствена цел да бъде възстановена мозайката на рампата, обслужваща обекта им.

Твърди още, че съгласно издадената ексекутивна документация от 1998 г. гараж № 12 е със сменен статут - магазин за хранителни стоки, алкохол и цигари, състоящ се от едно помещение и санитарен възел (баня-тоалет). Така този санитарен възел е тяхна собственост, а не обща част, съответно не е налице посоченото в т. 2 от протокола *„неправомерно завземане на общи части – тоалетна в общо помещение на партерния етаж“*.

Счита още, че ОС на ЕС е взело оспореното решение извън правомощията си по чл. 11 ЗУЕС, понеже липсва предвидена негова компетентност да задължи собственик *„да възстанови носеща стена“*, която засяга конструкцията на сградата, респ. подобно решение изисква конструктивно становище от компетентно лице, при стриктно съобразяване на техническите правила и норми. В тази връзка се позовава на чл. 11, ал. 1, т. 8 и т. 9 ЗУЕС, според които разпоредби ОС има правомощия единствено за приемане на план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата, както и за приемане изменения в плана за извършване на ремонти.

По изложените съображения по същество ищцата моли за отмяна на оспореното решение на ОС на ЕС и претендира разноски по делото.

В открито съдебно заседание ищцата, чрез процесуалния ѝ представител адв. Е. М., поддържа исковата молба и представя списък на разноски по чл. 80 ГПК.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът депозира **отговор на исковата молба**, в който изразява становище за допустимост, но неоснователност на подадената молба.

Поддържа, че ОС на ЕС е свикано и проведено в съответствие с изискванията на закона.

Сочи, че дружество „Х.К.Б.“ ЕООД е избрано за професионален домоуправител с влязло в сила решение на ОС на ЕС от 01.03.2018 г., взето с необходимото мнозинство по чл. 34, ал. 10 ЗУЕС, и сключен договор № 10-В/16.03.2018г. за възлагане правомощията на управителя, респ. това дружество е имало правомощията по чл. 12, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС да свика ОС.

Намира, че изрично решение на управителя за свикване на събранието, което да е обективизирано с протокол, ведно с присъствен списък, не е необходимо в случая, тъй като тези изисквания на чл. 22 ЗУЕС касаят само колективен управителен орган (управителен съвет).

Поддържа, че са спазени и изискванията на чл. 13 ЗУЕС за свикване на ОС, вкл. е изготвена покана от 16.11.2021 г. и съставен протокол за поставяне на поканата на същата дата.

Намира, че са налице и всички реквизити на протокола от ОС.

По-конкретно сочи, че в приложение № 1 към протокола изрично са записани номерата на самостоятелните обекти и съответстващите им идеални части, като неотразяването на качеството на явилите се лица - собственик,

ползвател или упълномощено лице, е без значение, тъй като във всеки случай неговият глас се изчислява съгласно прилежащите на представения самостоятелен обект идеални части от общите части на сградата. Позовава се и на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС, в която разпоредба липсва изрично изискване за подобно отбелязване в протокола на качеството на присъстващите лица. Счита, че определянето на необходимия кворум и мнозинство за вземане на решението според представените идеални части е законосъобразен.

Поддържа, че посочените в протокола идеални части за всеки самостоятелен обект са предоставени на „Х.К.Б.“ ЕООД от предходния управител С.С., за което е съставен приемо-предавателен протокол от 16.03.2018 г., като тяхното изчисляване е одобрено преди избора на новия управител, респ. тогава е следвало да бъдат оспорени, в случай на несъгласие с изчисленията.

Твърди, че на стр. 4 и 5 от протокола са изложени подробно обсъжданията по точки от предварително обявения дневен ред, както и направените предложения, които са подложени на гласуване, респ. документът съдържа *„същността на изявленията и направените предложения“* по смисъла на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС.

Изтъква, че в ЗУЕС няма изискване в протокола да са отбелязани влизащите и излизащи лица по време на събранието, съответно оспорва твърденията за опорочаване на процедурата поради този пропуск. Отделно сочи, че в протокола е налице изрично записване, че предложението е подложено на гласуване от общо 42 присъстващи, т.е. към момента на гласуването са присъствали всички участващи в ОС.

Твърди, че разминаването в броя на присъстващите лица (42-ма) и броя на собствениците в приложения списък (43-ма) се дължи на обстоятелството, че един от етажните собственици, а именно г-жа П.Й., притежава два самостоятелни обекта в сградата (ап. 91 и ап. 96) и фигурира на две места в списъка под № 48 и № 53, но съгласно ЗУЕС нейният глас се счита за един, съответстващ на процента идеални части за двата обекта.

Счита за неоснователни и доводите за нарушение на процедурата по провеждане на ОС поради липса на избран преброител, тъй като тази фигура не е задължителна според изискванията на ЗУЕС.

Оспорва като неверни твърденията, че ищцата е предоставила на управителя ел. поща, на която да бъдат изпратени копия от документи. Отделно счита, че неизпращането на протокола от ОС в случая е без значение, при липса на спор за запознаване със съдържанието му и спазване на срока за оспорване на взетото решение.

Оспорва като неоснователни и възраженията за материална незаконосъобразност на взетото решение.

В тази връзка изтъква, че според приложения нотариален акт ищцата и съпругът ѝ са закупили магазин за хранителни стоки, алкохол, цигари и бюфет, какъвто обект изобщо не съществува съгласно строителната документация на сградата и издаденото разрешение за ползване № 518 от 24.07.2002 г., в което сградата е обозначена като: жилищен блок с 65 бр. апартаменти, 4 бр. гаражи, външно ВиК, кабелно храняване от трафопост 1556. Излага, че представеният към исковата молба екзекутив от 1998 г. не е част от заведената преписка в РДНСК - Варна и не е отразен в издаденото по-късно през 2002 г. разрешение за ползване на сградата. Твърди, че

действително има одобрена ексекутивна документация, но тя е от м. 05.2002 г. и не съвпада визуално с представената от ищцата, като според тази документация се променя единствено статутът на гараж № 12 в магазин за хранителни стоки, алкохол, цигари и бюфет, без да има каквато и да е конструктивна промяна в обекта, вкл. задната стена на гаража се запазва в цялост и общата част на сградата с обособен санитарен възел и мивка остава на етажната собственост.

Поддържа, че така без разрешението на етажните собственици ищцата и съпругът ѝ са извършили ремонт чрез избиване на врата на задната стена на гаража, като така неправомерно са присвоили обща част от ЕС, каквато се явява санитарното помещение. Излага, че към момента етажните собственици нямат достъп до това помещение, тъй като ищцата го е заключила и държи ключа от него. Отделно намира за незаконосъобразно и извършеното от ищцата запълване на отвора, който е бил с метална решетка, чието предназначение е било да има вентилация за мазите в сградата.

Твърди, че бащата на Р.К. многократно се е опитвал да смени статута на собствения му гараж № 12, но не е успявал, поради което явно е използвал неистински документи за снабдяване с констативен нотариален акт и впоследствие е продал самостоятелния обект на сина си, с цел да валидира сделката. Обосновава този извод с представените към отговора писмени доказателства, вкл. строителни книжа и схема на самостоятелния обект с идентификатор 10135.1.720.5.4, според която същият е нанесен в КК като гараж. Затова и поддържа, че статутът на обекта не е променен от „гараж“ на „магазин“ и оспорва истинността на представения към исковата молба ексекутив от 1998 г., както и съдържанието на представената техническа експертиза от 2002 г., изготвена въз основа на същия ексекутив.

Прави и възражение за нищожност на констативния нотариален акт № **, том VI, дело № ***/**** г. на нотариус А.Г., съставен в полза на праводателя на ищцата К.А.К., поради липса на предмет, тъй като за издаването му са ползвани неистински документи (оспорения ексекутив и техническа експертиза, както и вероятно подправено разрешение за ползване № 518/24.07.2002 г.). Евентуално възражава, че констативният нотариален акт е унищожаем поради измама, осъществена чрез ползването на неистинските документи. На същите основания оспорва като недействителен и последващият нотариален акт № **, том I, рег. № ****, дело № ***/**** г., по силата на който ищцата се легитимира като собственик на несъществуващ (незаконно преустроен) обект.

По изложените аргументи по същество ответникът моли за отхвърляне на иска.

В открито съдебно заседание ответникът, чрез адв. Р. С., поддържа молбата и представя списък на разноски по чл. 80 ГПК.

След като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съдът намира за установено от фактическа страна следното:

С изготвения и обявен за окончателен доклад по делото като безспорно и ненуждаещо се от доказване е отделено обстоятелството, че ищцата Д. К. е собственик на самостоятелен обект – гараж № 12, разположен на партерния етаж в сграда в режим на ЕС с административен адрес: *****.

В тази връзка ищцата е представила и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *** от 12.05.2009 г., том 1, рег. № ****, дело № ***/**** г. на нотариус В.Г., вписана в НК с рег. № 549 (л. 11), според който Р.К.Р. е закупил магазин за хранителни стоки, алкохол, цигари и бюфет, находящ се на партера на жилищна сграда с адрес: *****, с площ 27 кв.м, състоящ се от едно помещение и санитарен възел (баня-тоалет), при граници: изток - секция за вход 2, север - двор, юг - проход и запад - помещение за ел.табло, ведно с припадащите се 0,364 % ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, в което е построена тя.

Видно от приложеното удостоверение за сключен граждански брак № 17264/19.05.2004 г. (л. 31) и справка в НБДН (л. 33), към момента на изповядване на сделката купувачът Р.К.Р. е бил в граждански брак с ищцата Д. Ю. К., сключен на 19.05.2004 г.

Съгласно приложения екзекутивен чертеж от 31.08.1998 г. (л. 13) предназначението на съществуващия гараж е променено в магазин за хранителни стоки, алкохол, цигари с бюфет, като границите на обекта са останали непроменени, вкл. от запад граничи със санитарно помещение, след което е разположено ел.табло.

Тази промяна не е отразена в останалите строителни книжа, вкл. одобрен архитектурен проект (л. 115) и протокол от 19.07.2002 г. на Държавна приемателна комисия за установяване годността за ползване на строеж: жилищен блок с 65 бр. апартаменти и 4 бр. гаражи (л. 98-104). Никъде в протокола не е отразено наличието на магазин в жилищната сграда и по част „Архитектурно-строителна“ е описан само одобрен проект на 26.03.1986 г. от Община Варна и екзекутивна документация, одобрена 05.2002 г.

Съгласно приложеното в цялост разрешение за ползване № 518/24.07.2002 г. (л. 71-73) е разрешено ползването на строеж: жилищен блок 65 апартаменти, 4 бр. гаражи.

Не е спорно, че на 25.11.2021 г. е проведено ОС на ЕС по предварително обявен дневен ред.

В представения протокол от ОС (л. 15-19 и сл.) е посочено, че събранието е свикано от управителя на етажната собственост „Х.К.Б.“ ЕООД. Съгласно приложения протокол от ОС на ЕС от 01.03.2018 г. (л. 74-81) въпросното дружество е избрано за управител на ЕС с мнозинство 71,149 % ид.ч. от общите части на сградата. На 16.03.2018 г. е сключен и договор за управление между ЕС и „Х.К.Б.“ ЕООД за срок от две години, след изтичането на който няма данни да е избран нов управител.

Видно от приложеното писмо от 21.01.2022 г. (л. 36), и към посочената дата в регистъра на ЕС в район „Одесос“ при Община Варна „Х.к.“ ЕООД фигурира като управител на ЕС с адрес: *****.

Представена от ответника е и покана за свикване на ОС от дата 16.11.2021 г. (л. 59), в която е отразен следният дневен ред на събранието: 1. Обсъждане на неправомерни строителни дейности в общите части на сградата – затварянето на отвора на „английския двор“; 2. Обсъждане на неправомерно завземане на общи части на ЕС от гараж 12 – тоалетна в общо помещение на партерен етаж; 3. Приемане на решения по повдигнатите въпроси. В поканата са посочени дата и час на събранието – 25.11.2021 г. от 19:00 ч., както и

място на провеждането му – във входа на блока.

Приобщен е и протокол от 16.11.2021 г. (л. 60), подписан от управителя и двама свидетели, според който поканата за свикване на ОС на ЕС е поставена на видно място във входа на 16.11.2021 г. в 17:20 ч.

В протокола от ОС на ЕС е отразено още, че в обявения ден и час на събранието и на посоченото в поканата място са присъствали лично и чрез представител собствениците на 42 бр. самостоятелни обекти в сградата, притежаващи общо 68,5235 % ид.ч., описани в присъствен списък – приложение № 1 към протокола.

Въпросното приложение също е приобщено към доказателствения материал (л. 62-63), като в него фигурират 43 лица, индивидуализирани чрез посочване на име, самостоятелен обект (ап.№), % ид.ч. по нот.акт и „нов“, както и подпис. Сборът от представените ид.части по нот.акт възлиза на 13,3854 %, а този по „нов“ – 68,5235 %.

В протокола са отразени обсъжданията по т. 1 и т. 2 от дневния ред и е посочено, че по т. 3 от дневния ред са взети с единодушие от представените собственици, тоест с мнозинство 68,5235 % следните решения: 1.) да се възстанови в първоначален вид, съгласно строителната документация на прозорец тип „Английски двор“, обслужващ мазите на второ ниво на сградата с приблизителни размери: 0,7 м/1,40 м от собственика на гараж № 12 в срок от 30 календарни дни, считано от 05.11.2021 г., както и 2.) да се възстанови носещата стена между гараж № 12 и общото помещение със санитарен възел, намиращо се на партерния етаж, в първоначален вид съгласно строителната документация, като възстановяването се извърши за сметка на собственика на гараж № 12 в срок от 30 календарни дни, считано от 05.11.2021 г.

Протоколът е подписан от председателя и протоколчика на събранието.

От приетото заключение по допуснатата съдебно-техническа експертиза (л. 132 и сл.) се установява, че по одобрен архитектурен проект на първия етаж във вх. В на процесната жилищна сграда е проектиран гараж при граници: вход от рампата за входа, калкан, санитарен възел и входно преддверие на входа. Според заключението входът на санитарния възел е от входното преддверие, а стената между него и гаража е с дебелина 9 см, която е преградна и няма носещи функции. В тази стена е направен отвор и има врата между гаража и санитарния възел, като е запазена и другата врата за санитарния възел откъм входното преддверие. Съгласно експертизата по одобрен архитектурен проект пред процесния гараж има отразен английски двор за проветряване на избените помещения под гаража. В момента на огледа вещото лице е констатирало, че пред гаража има бетонова рампа и няма отвор за английски двор.

При изслушването на вещото лице в открито съдебно заседание по реда на чл. 200 ГПК инж. М. А. пояснява, че санитарният възел не е част от гаража, а е обща част съгласно одобрения първоначален проект от 1986 г. Разяснява също, че в Община Варна няма ексекутивна документация за сградата, както и че с ексекутива от 1998 г. е променено само предназначението на гаража, но не и неговите граници и площ, вкл. липсва проектирана врата към съседния санитарен възел. Според експерта същите промени са отразени и в одобрения ексекутив от 03.06.2002 г., отразен в разрешението за ползване от 2002 г., като в последния документ е пропуснато да се отбележи, че е налице промяна в предназначението на гаража.

По делото са събрани и гласни доказателствени средства посредством разпита на водените от ответника двама свидетели.

От показанията на св. Л.И. (без дела и родство със страните) се установява, че същият живее постоянно в процесния жилищен блок от 2005 – 2006 г., а преди това там са живели неговите родители, които той е посещавал често. Свидетелят разказва, че преди е имало английски двор пред процесния гараж, но впоследствие са го затворили. Не му е известно как и кого е сторил това. Разказва още, че на гърба на гаража има помещение, което е затворено с метална врата откъм входа и е заключено, но не нае нито както има в помещението, нито кой има ключ от него.

От показанията на св. Л.М. (без дела и родство със страните) се изяснява, че тя също етажнен собственик в процесната сграда. Известно ѝ е, че до миналата 2022 г. е имало английски двор, но собственикът на гаража и този на мазето под него не могли да се разберат и първият затворил така съществуващият отвор с решетка, като го бетонирал. Разказва, че във входа има две мокри помещения, обособени за чистачка, едното от които е оборудвано с изходни тръби за вода и тоалетна. И двете помещения са били празни и не са се ползвали по предназначение, но някои етажни собственици са имали ключ от тях. След 2004 г. обаче едното помещение се ползва от магазина в болка и вратата към входа е заварена, без дръжка. Знае, че само собственикът на магазина има ключ от там. Лично е влизала в магазина и е видяла, че от него се влиза в същото мокро помещение.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Според чл. 40, ал. 1 ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание. Ал. 2 на същата разпоредба предвижда 30-дневен срок за сезиране на съда с молба за отмяна, считано от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, тоест от получаването на заверен препис от протокола и приложенията към него. Задължение за изпращането на такъв има председателят на управителния съвет (управителят), след като преди това в седемдневен срок от провеждане на събраниято постави на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола и тези му действия бъдат удостоверени със съставен за целта от него и един собственик, ползвател или обитател нарочен протокол с посочване на датата, часа и мястото на поставяне на съобщението. Началото на срока съвпада с момента на поставяне на съобщението, в случай че собственикът не ползва самостоятелния си обект или отсъства повече от един месец и не е посочил електронна поща или адрес в страната, на който да му се изпращат книжата (арг. от чл. 16, ал. 7, изр. последно във вр. чл. 13, ал. 2 ЗУЕС). Обсъжданият срок е преклузивен, поради което за спазването му съдът следи служебно.

Безспорно между страните е, а се установява и от обсъдените писмени доказателствени средства (нотариален акт от 12.05.2009 г., удостоверение за сключен граждански брак и справка в НБДН), че ищцата Д. К. е собственик на самостоятелен обект – гараж № 12, разположен на партерния етаж в сграда в режим на ЕС с административен адрес: *****, който самостоятелен обект е придобит от съпруга ѝ чрез възмездна сделка, сключена по време на брака, тоест в режим на СИО. Следователно ищцата притежава активна

процесуалноправна легитимация за предявяването на иска. Претенцията е насочена срещу надлежен ответник – останалите етажни собственици в сградата, представлявани от избрания управител на етажната собственост, чиято представителна власт пред съда е нормативно установена в чл. 41 във вр. чл. 23, ал. 4 ЗУЕС.

От доказателствата по делото се изяснява, че съобщението по чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС за изготвяне на протокола от ОС на ЕС, проведено на 25.11.2021 г., е поставено на общодостъпно място на 01.12.2021 г., поради което подаването на исковата молба на 22.12.2021 г. е сторено в преклузивния тридесетдневен срок.

Оспорените решения по т. 3 от дневния ред на ОС на ЕС, са позитивни, тоест с тях се приемат направените предложения, и същите подлежат на съдебен контрол (така - Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК, според което по реда на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС могат да бъдат отменени само положителните решения на ОС на ЕС, но не и тези, с които се отхвърля предложение, защото съдът не може да вземе решение вместо общото събрание).

С оглед на изложеното и при наличие на останалите (общи) процесуални предпоставки за възникване и надлежно упражняване на правото на иск, настоящият съдебен състав намира, че **исковата претенция, с която е сезиран, е процесуално допустима.**

Основателността на същата е обусловена от наличието на релевираните от ищцовата страна основания за отмяна на оспорените решения на ОС на ЕС, до проверката на които се изчерпва съдебният контрол за законосъобразност. Тези основания може да се изразяват в нарушения на нормативно установените процедурни правила за свикването и провеждането на събранието или в противоречие на съдържанието на решението с императивни норми, тоест материална незаконосъобразност.

Съгласно правилата за разпределение на доказателствената тежест в процеса, обективирани в разпоредбата на чл. 154, ал. 1 ГПК, в тежест на ищеца е да установи, че е проведено общо събрание, на което са приети решения с атакуваното съдържание, а ответникът следва да докаже, че решенията са приети в съответствие с изискванията на ЗУЕС, респ. че съдържанието им кореспондира с материалноправните норми.

В разглеждания казус не е спорно, че на 25.11.2021 г. е проведено ОС на ЕС, както и че на събранието са взети обективирани в протокола от провеждането му решения, сред които и процесните такива по т. 3 от дневния ред.

Първото въведено оплакване на ищеца касае нарушения на правилата относно инициативата за свикване на ОС.

Според чл. 12, ал. 1 ЗУЕС Общото събрание се свиква най-малко един път годишно от управителния съвет (управителя) или контролния съвет (контрольора) по тяхна инициатива. Именно такава е настоящата хипотеза, в която ОС е свикано от управителя „Х.К.Б.“ ЕООД. Представени са и надлежни доказателства както за избора на управителя с решение на ОС с предвиденото в чл. 17, ал. 2, т. 7 от ЗУЕС мнозинство, така и за изготвянето на надлежна покана за свикване на събранието от дата 16.11.2021 г. Последната е подписана от законния представител на дружеството – управител на ЕС, и съдържа дневния ред на общото събрание, датата, часа и

мястото на провеждането му. Представен е и нарочен протокол по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, в който е отразено, че поканата е поставена на видно и общодостъпно място на входа на сградата на 16.11.2021 г., тоест повече от 7 дни преди датата на събранието, насрочено за 25.11.2021 г. Следователно са спазени и изискванията на чл. 13 ЗУЕС, а възраженията на ищеца в обратна насока са неоснователни.

Следващото възражение касае нарушение на правилата за участие и право на глас в общото събрание.

Според чл. 5, ал. 1, т. 2 ЗУЕС собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост имат право да участват в управлението на етажната собственост. На основание чл. 5, ал. 2 ЗУЕС с това право разполагат и ползвателите, с изключение на вземане на решения по чл. 11, ал. 1, т. 7 и т. 10, букви "а", "б", "в", "г", "ж" и "л", сред които хипотези настоящата не е. Обитателите обаче участват в управлението на етажната собственост само със съвещателен глас – чл. 5, ал. 4 ЗУЕС.

В случая в приложения списък с явилите се лица – приложение № 1 към протокола от ОС на ЕС, не е отразено качеството на лицата, вкл. дали действат лично или като представители на етажните собственици. Видно от приложения (неподписан) списък на собствениците, някои от тези лица не са собственици, поради което непосочването на тяхното качество пречатства възможността за проверка наличието на изискуемия кворум за провеждане на събранието и мнозинство за приемане на решенията. Още повече, че за представителството на собствениците и ползвателите в ОС са регламентирани в чл. 14 ЗУЕС специални правила от императивен порядък, за спазването на които липсват доказателства. Възраженията на ищцата в тази насока са основателни.

Основателни са и възраженията за допуснато нарушение и на чл. 17, ал. 6 вр. ал. 4 ЗУЕС.

Според чл. 17, ал. 1 ЗУЕС в общото събрание собствениците имат право на глас, съответстващ на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

Според чл. 17, ал. 4 ЗУЕС когато в документите за собственост на самостоятелните обекти в сгради в режим на етажна собственост не са посочени съответните идеални части от общите части на сградата, за целите на закона идеалните части за всеки самостоятелен обект се определят като съотношение между сбора на площта на самостоятелния обект и складовите помещения, придадени към обекта, разделен на сбора от площта на всички самостоятелни обекти и придадените складови помещения, като така полученото число се преобразува в проценти. Съгл. ал. 5 по този ред се определят идеалните части от общите части въз основа на представените данни от собствениците или информацията по чл. 23, ал. 1, т. 10, когато: 1.) сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата не е равен на 100 или 2.) управлението се осъществява във всеки отделен вход, а сборът от процентите на идеалните части на собствениците от общите части във входа не е равен на 100.

Според ч. 17, ал. 6 ЗУЕС определените идеални части по реда на ал. 4 и 5 се одобряват с решение на общото събрание с мнозинство не по-малко от две трети от самостоятелните обекти в сградата или входа.

В случая са оспорени посочените в приложението към протокола ид.ч.,

прилежащи към всеки представен на събранието самостоятелен обект, като ответникът не е представил никакви надлежни доказателства в тази насока, вкл. книга на етажната собственост по чл. 7 ЗУЕС. Представен е единствено списък на етажните собственици, който не е подписан, респ. няма никаква доказателствена стойност.

Отделно от това, посочените в протокола кворум и мнозинство са изчислени не на база ид.ч., посочени в нотариалните актове на собствениците, а на база на „нови“ ид.ч., за които не са ангажирани никакви доказателства, вкл. решение на ОС по чл. 17, ал. 6 ЗУЕС, в което да е отразена конкретната хипотеза, налагаща преизчислението на ид.ч., и тяхната конкретна стойност за всеки самостоятелен обект, която да е изчислена и одобрена по законоустановения ред. Този пропуск също се отразява на формирането на кворума и мнозинството, които остават недоказани в хода на процеса.

Останалите възражения на ищеца относно процедурата по свикването и провеждането на ОС са неоснователни. В приложението към протокола са посочени номерата на самостоятелните обекти на представените собственици (колона 4 – „ап. №“), а в отразените обсъждания по т. 1 и т. 2 от дневния ред се съдържа същността на изявленията и направените предложения, съобразно изискванията на чл.16, ал.5 ЗУЕС.

Преброителят не е задължителна фигура за законосъобразното провеждане на ОС, поради което липсата му не опорочава процедурните правила.

Спазването на процедурата по обявяване на протокола по реда на чл. 16, ал.7 ЗУЕС също не влияе на приетите преди това решения на ОС.

От гореизложеното следва, че са **допуснати нарушения на нормативно установените процедурни правила за провеждането на събранието, поради което и на това формално основание оспорените решения подлежат на отмяна.**

При този извод не дължи произнасяне по направеното от ищеца възражение за материална незаконосъобразност на взетите решения.

За пълнота съдът намира за необходимо да отбележи, че същите са неоснователни. От приложените строителни книжа и заключението на приетата съдебно-техническа експертиза, което съдът кредитира напълно като компетентно изготвено, правилно и обосновано, се доказва, че извършеното от ищцата преустройство на собствения ѝ гараж, включващо премахването на съществуващия „английски двор“ и усвояването на санитарното помещение – обща част, е сторено без надлежните разрешения за това, в противоречие с одобрения архитектурен проект на сградата. В тази насока са и свидетелските показания, които съдът цени като достоверни, отчитайки възможната заинтересованост на свидетелите при условията на чл. 172 ГПК, тъй като показанията им са последователни, непротиворечиви и съответни на останалия доказателствен материал.

Не се установява също така извършените от ищцата ремонтни дейности да попадат в хипотезата на чл. 48, ал. 6 ЗУЕС, касаеща необходим ремонт на общи части на сградата.

От строителните книжа и експертното заключение се изяснява, че смененото предназначение на обекта от гараж в магазин не е съпроводено с промяна в границите и площта на помещението, респ. санитарният възел остава отделен обект и представлява обща част по предназначение, а не

изключителна лична собственост на семейството на ищцата.

От заключението се установява още, че премахнатата стена не е носеща и не засяга конструкцията на сградата, съответно взетите решения не излизат извън компетентността на ОС по чл. 11 ЗУЕС.

От съвкупния анализ на обсъдените доказателствени средства следва, че решенията на ОС, според които следва да се премахне незаконното строителство за сметка на извършилият го собственик на преустроения гараж, съответстват на материалния закон. Същите обаче са взети при нарушения на процедурните правила на ЗУЕС, което налага отмяната им по реда на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

По разноските:

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК, с оглед изхода на делото, направеното искане и представения списък по чл. 80 ГПК, в полза на ищцата следва да бъдат присъдени разноски по делото в общ размер на **1300 лв.**, от които: 50 лв. за държавна такса, 250 лв. за депозит за вещо лице и 1000 лв. за адвокатско възнаграждение, доказателства за реалното заплащане на което са представени – договор за правна защита и съдействие № 39/14.11.2021 г., съдържащ разписка за получено плащане в брой.

Предвид крайния извод за основателност на молбата, разноски на ответната страна не се следват.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ като незаконосъобразни обективиранията в протокол от проведено на 25.11.2021 г. Общо събрание на Етажна собственост с административен адрес: *****, решения по т. 3 от дневния ред, с които е прието да се възстанови носещата стена между гараж № 12 и общото помещение със санитарен възел, намиращо се на партерен етаж, в първоначален вид съгласно строителната документация, като възстановяването се извърши от собственика на гараж № 12 в срок от 30 календарни дни, считано от 05.11.2021 г., **на основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.**

ОСЪЖДА Етажна собственост с административен адрес: *****, представлявани от „Х.К.Б.“ ЕООД – управител на етажната собственост, да заплати на Д. Ю. К., ЕГН *****, с адрес: *****, сумата от **1300 лв.** (хиляда и триста лева) за сторените по делото разноски, **на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.**

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Варна в двуседмичен срок от връчването му на страните.

ПРЕПИС от настоящото решение да се връчи на страните, чрез процесуалните им представители, на основание чл. 7, ал. 2 ГПК.

Съдия при Районен съд – Варна: _____