

РЕШЕНИЕ

№ 901

гр. Бургас, 11.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XVI СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и девети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: СИЛВИЯ ВЛ. ПЕТРОВА

при участието на секретаря НЕДЯЛКА Й. ДИМИТРОВА
като разгледа докладваното от СИЛВИЯ ВЛ. ПЕТРОВА Гражданско дело № 20212120104991 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по исковата молба на А. Ю. К. против ЕС на комплекс “М.Х.” гр. С. за приемане за установено, че не съществуват възникнали правоотношения между страните, произхождащи от взети решения от свикани и проведени на 29.05.2014г., 08.06.2015г., 06.06.2016г. и 28.06.2017г. събрания на етажната собственост, в която етажна собственост се помещава самостоятелния обект на ищеца. Твърденията са, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 67800.10.542.1.6, представляващ апартамент № **, в сграда **, вх. *, ет. * в гр. С.. В поземления имот, в който се намира сградата, в която се помещава апартаментът на ищеца, са разположени още пет други сгради. Сочи се, че ответникът се позовава на протокол от проведено заседание на ОС на ЕС от 29.05.2014г. на собствениците на жилищна сграда в гр. С., вилно селище М.Х., в което обаче не е посочено точно коя е сградата. Според ЗУЕС етажна собственост възниква за всяка сграда поотделно. Съвместно общо събрание на всички сгради се провежда само по чл. 18 ЗУЕС, какъвто не е конкретният случай. ЗУЕС не допуска учредяване на етажна собственост, а тя възниква по силата на закона, ето защо е неправилно записаното в протокола, че е проведено учредително събрание на етажните собственици. В случая едно лице е учредило етажна собственост и се е самопровъзгласило за неин управител. Ищецът заявява, че липсва изобщо взето решение на ЕС, в която се намира неговият имот, понеже не е ясно на коя от сградите, респ. етажни собственици, е проведено “учредителното” събрание, както и последващите събрания. Моли се искът да се уважи.

Искът е по чл. 124, ал. 1 от ГПК.

В законоустановения едномесечен срок ответникът е представил отговор, с който оспорва иска. Счита същия за недопустим, тъй като е погасена възможността за предявяване на иск. Срокът по чл. 40 ЗУЕС е изтекъл и правото да се иска отмяна на решения на ОС е преклудирано. Основанието, че всяка от отделните сгради е следвало да проведе отделно ОС, а не е сторено, не води до липса на взети решения. То би могло да доведе

само до отмяна на решенията. След като срокът по чл.40 ЗУЕС не е спазен, всеки предявен иск, включително настоящият установителен иск, се явява недопустим. Вземите решения на ОС са законосъобразни. Целият комплекс М.Х. поради своята обособеност и функционална цялост действа като едно цяло, поради което общите събрания се провеждат за целия комплекс. В случая формираната етажна собственост между отделните блокове има единна форма на управление и единни органи. Налице е единна етажна собственост с обща форма на управление и общи органи. С тези мотиви моли за отхвърляне на иска.

Настоящият състав намира производството по делото за допустимо. В случая твърденията на ищеца са, че процесните решения са взети извън компетентността на общото събрание, т.е. нищожни са и не пораждаат действие, респ. не съществуват възникнали правоотношения между страните, произхождащи от взети решения от свикани и проведени на 29.05.2014г., 08.06.2015г., 06.06.2016г. и 28.06.2017г. събрания на етажната собственост. В този смисъл е определение № 98/15.03.2022г. на ВКС по ч.гр.дело № 479/2022г., в което е прието, че нищожност на решението на общото събрание на етажната собственост може да се установи както чрез самостоятелен иск, който не е ограничен със срок, така и в друго производство, чрез предявяване на насрещен или инцидентен установителен иск. Една от хипотезите на нищожност е липсващо /невзето/ решение, което обаче е отразено като съществуващо или което е взето извън пределите на компетентността на органа, определена от закона и учредителния акт. ЗУЕС не ограничава защитата на етажните собственици само до възможността в законовия срок да претендират отмяна на решението на ОС. Искът за отмяната на такова решение е конститутивен и с него се упражнява потестативно право, което следва да бъде упражнено в предвидения в закона срок. Но ако се търси нищожност на същото решение, искът за прогласяването ѝ не е конститутивен, а установителен. Следователно, според ВКС, е допустим иск за прогласяване нищожност на решение на ОС.

На следващо място, обстоятелството, че ответник е ЕС на целия комплекс М.Х. /всичките сгради/, а не етажната собственост на дадена отделна сграда не прави делото недопустимо. Следва да се има предвид, че според ЗУЕС етажната собственост не е персонифициран правен субект. Тя е съвкупност от всички собственици на отделните самостоятелни обекти в сградата. По заведените граждански дела, ЕС се представлява от управителя - чл.41 ЗУЕС, но това е законово уредено представителство, за удобство при движението на самото съдебно производство. Всъщност управителят представлява всички етажни собственици, страни по делото. В случая за ответник формално е посочена ЕС на целия комплекс М.Х., т.е. на всичките сгради в комплекса, но всъщност ответници са всички собственици на самостоятелни обекти в тези сгради. Тези собственици имат съответната процесуална правоспособност да участват в делото като страни, ето защо за районния съд следва извод, че настоящото производство е допустимо. Няма причини да бъде прието обратното, поради което искът, както е заведен, следва да се разгледа по същество /Решение 876/10.05.2022г. по гр.д. № 4451/2021г. описа на БсРС/.

По същество искът се явява основателен.

Не е спорно, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 67800.10.542.1. Видно от представените скици на СГКК, тази сграда е една от общо шестте сгради, находящи се в поземлен имот с идентификатор 67800.10.542, като шестте сгради са самостоятелно построени и съществуващи върху терена и не са свързани помежду си с никаква физическа връзка.

Според чл.8, ал.1 ЗУЕС управлението обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сграда в режим на етажна собственост, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите. Съгласно чл.8, ал.2 ЗУЕС когато сградата е с повече от един

вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход. Това управление обхваща и общите части на сградата, прилежащи към самостоятелните обекти на съответния вход. Следователно законът допуска етажна собственост да съществува или за отделен вход на сградата, или в краен случай за цялата сграда. Във втората хипотеза, за цялата сграда функционира една етажна собственост, като общото събрание се състои от собствениците на всички самостоятелни обекти, находящи се в сградата.

В настоящия случай обаче процесните решения от 29.05.2014г., 08.06.2015г., 06.06.2016г. и 28.06.2017г. са приети от общото събрание на собствениците на етажната собственост с адрес гр.С., местност М., вилно селище "М.Х.". От записването в титулната част на протоколите се прави извод, че решенията са взети от общото събрание на цялата ЕС, състояща се от самостоятелните обекти във всички шест сгради на комплекса. Липсва отбелязване, че решенията се приемат от общото събрание на една конкретна сграда в терена. Нещо повече, ответникът изрично в отговора на исковата молба и в съдебно заседание поддържа становище, че е формирана единна етажна собственост между всички сгради на комплекса и тя има единна форма на управление и единни органи. Ето защо съдът приема, че всички процесни протоколи касаят приемане на решения по управление на общите части, взети от общото събрание, формирано от собствениците на имоти, находящи се във всичките шест сгради на комплекса.

Разбирането на ответника обаче, че всички сгради формират само една обща етажна собственост, а не са налице отделни етажни собствености за всяка една от сградите, според съда е в разрез с разпоредбите на чл.8, ал.1 и ал.2 ЗУЕС. Законът позволява да съществува ЕС и тя да взема своите решения по управлението на общите части или за самостоятелна сграда, или за самостоятелен вход от сградата, но не е допустимо да функционира и да се конституира със своите действия етажна собственост, която да обхваща всички сгради в комплекса и която в случая ответникът нарича "единна".

По изложените съображения искът е основателен. Процесните решения са взети от некомпетентен орган, а именно общо събрание на ЕС, обхващаща всички сгради в поземления имот. Такава правна конструкция не се позволява от ЗУЕС. След като това е така, решенията на такова ОС са нищожни, не са породили правно действие и съответно не съществуват възникнали правоотношения между страните, произхождащи от тези решения, приети на събрания, проведени на 29.05.2014г., 08.06.2015г., 06.06.2016г. и 28.06.2017г.

За пълнота следва да се посочи, че в решение № 210 от 16.07.2021г. по в.гр.д. № 2255/2020г. на БОС, касаещо същите страни е прието, че комплексът "М.Х." гр. С. има белезите на жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на §1, т.3 от ДР на ЗУЕС. Управлението на такъв комплекс се осъществява по реда на чл.2 от ЗУЕС, но в случая няма данни да е сключен договор за управление на общите части. При това положение, управлението на общите части на отделните сгради, които се намират в режим на етажна собственост /тези, за които има данни да са с отделни собственици на самостоятелните обекти/, отново следва да се осъществява чрез Общо събрание по реда на ЗУЕС, за всяка отделна сграда. Такава е и сградата, в която се намира апартамента на ищеца. В случая оспорените решения касаят целия комплекс „М.х.“, а не конкретно сградата в режим на етажна собственост, в която се намира апартамента на ищеца. Дори и в случая да е била налице хипотезата на сгради с различни собственици в общ поземлен имот /а тя не е, тъй като част от сградите са с множество различни собственици, т.е. всяка от тези сгради е в режим на етажна собственост/, те не разполагат с компетентност по ЗУЕС да вземат решение за учредяване на Обща етажна собственост за всички сгради, а така взетото решение няма правно действие. Както вече беше посочено, етажната собственост възниква единствено по силата на закона, при наличие предпоставките на чл.38 ЗС, за всяка от сградите, в които няколко лица са собственици на самостоятелни обекти, а не и на основание решение на лицата, собственици на самостоятелни

обекти в няколко сгради /част от които в режим на етажна собственост/, находящи се в комплекс от затворен тип. Вписването в общинския регистър на основание чл.46б ЗУЕС също не придава правосубектност на общността от собственици на самостоятелни обекти в комплекс „М.Х.“. Ето защо, дори и да се приеме, че сградите в терена представляват комплекс от затворен тип, процесните решения отново са нищожни и не са породили правни последици.

Следва решение, с което искът се уважи и се приеме за установено, че не съществуват възникнали правоотношения между страните, произхождащи от тези решения.

На основание чл.78, ал.1 ГПК ответникът трябва да се осъди да заплати на ищеца разноски по делото за държавна такса от 80 лева. На основание чл. 38, ал. 2 от Закона за адвокатурата във вр. с чл. 7, ал. 1 от Наредба № 1 от 9 юли 2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, съдът определя адвокатско възнаграждение за ищцовата страна в размер на 300 лева. Ответникът следва да бъде осъден да плати на процесуалния представител на ищеца разноски в размер на 300 лева. Доколкото посочената обща ЕС за целия комплекс е неперсонифицирана, разноските трябва да се платят от всички собственици на самостоятелни обекти в шестте сгради на комплекса.

Така мотивиран Бургаският районен съд

РЕШИ:

ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО по иска на А. Ю. К., гражданин на Р.Ф., роден на ***г. в М.о., притежаващ паспорт ***, издаден на ***г. от ФМС ***, с адрес: Р.Ф., гр. М., *** против ЕС на комплекс “М.Х.” - гр.С., представлявана от управителя К.В.В., **че не съществуват** възникнали правоотношения между страните, произхождащи от взети решения от свикани и проведени на 29.05.2014г., 08.06.2015г., 06.06.2016г. и 28.06.2017г. общи събрания на етажната собственост с адрес гр.С., местност “М.”, вилно селище “М.Х.”, в която етажна собственост се помещава самостоятелния обект на ищеца.

ОСЪЖДА ЕС на комплекс “М.Х.” - гр. С., с адрес гр.С., местност “М.”, представлявана от управителя К.В.В. /състояща се собствениците на самостоятелните обекти, находящи се във всички шест сгради, построени в поземлен имот с идентификатор 67800.10.542, с адрес на поземления имот гр.С., п.к. ****, К./ да заплати на А. Ю. К., гражданин на Р.Ф., роден на ***г. в М.о., притежаващ паспорт ***, издаден на ***г. от ФМС ***, с адрес: Р.Ф., гр. М., *** сумата от **80 лева** /осемдесет лева/ разноски по делото.

ОСЪЖДА ЕС на комплекс “М.Х.” - гр. С., с адрес гр.С., местност “М.”, представлявана от управителя К.В.В. /състояща се собствениците на самостоятелните обекти, находящи се във всички шест сгради, построени в поземлен имот с идентификатор 67800.10.542, с адрес на поземления имот гр.С., п.к. ****, К./, да заплати на адвокат С.М. С., с адрес на упражняване на дейността: град Б., ***, сумата от 300 лева (триста лева) представляваща

адвокатско възнаграждение, за осъществено безплатно процесуално представителство на ищеца А. Ю. К. по гражданско дело № 4991 по описа на Бургаски районен съд за 2021 година, на основание чл.38 от Закона за адвокатурата.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от съобщението.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____