

РЕШЕНИЕ

№ ***26

гр. София, 24.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 51 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕТА В. ИВАНОВА

при участието на секретаря ДИАНА АЛ. ИВАНОВА
като разгледа докладваното от ИВЕТА В. ИВАНОВА Гражданско дело № 20221110158256 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е от [фирма], с ЕИК: [ЕИК], със седалище и адрес на управление: [адрес] против останалите етажни собственици от сградата в режим на етажна собственост с административен адрес: [адрес], иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията, взети от Общото събрание на етажните собственици от сградата в режим на ЕС на 27 септември 2022 г.

Ищцовото дружество [фирма] твърди, че е регистрирано като лечебно заведение „м.ц.“ с предмет на дейност: осъществяване на извънболнична медицинска помощ и вписано в регистъра на ИА „М.н.“. Посочва, че по силата на договор за покупко-продажба от 10.08.2017 г. в качеството си на купувач е придобило собствеността върху недвижим имот, представляващ апартамент № 2, находящ се на етаж 1 с площ от 43,79 кв.м., заедно с прилежащите му 1,11 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 6,82 кв. м. и прилежащите му 136,78/674 идеални части от урегулирания поземлен имот, в който е построена сградата, представляващ УПИ IX-[№] от кв. 125 по плана на гр. София, местност „Л. III-та част“ с административен адрес: [адрес]. Посочва се, че към този момент жилищната сграда била изградена в степен на завършеност „груб строеж“, както и, че идеалните части от УПИ, принадлежащи към апартамента впоследствие били обособени, а реалното им ползване определено от учредителите на правото на строеж като дворна тераса, прилежаща към ап. № 2. Изяснява се, че въз основа на заповед на главния архитект на район „Л.“ от 02.11.2017 г. било допуснато изменение в одобрения инвестиционен проект,

изразяващо се в промяна в предназначението на притежавания от ищеца апартамент в Амбулатория за първична медицинска помощ – груповая практика за специализирана медицинска помощ – неврология. Строежът бил въведен в експлоатация съгласно удостоверение от 25.11.2019 г., издадено от главния архитект на С.о., като имотът, собственост на ищцовото дружество бил кадастрално отразен като имот с идентификатор *****.[№].5.2 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изп. директор на АГКК, с предназначение – за здравни и социални услуги. Ищецът посочва, че на 27.09.2022 г. било проведено общо събрание на етажните собственици в сградата в режим на етажна собственост с адрес: [адрес]. За свикването на последното не е имало обявена по установения ред писмена покана, поради което и с оглед отсъствието на управителя му от страната, на събранието не е присъствал представител на [фирма]. Излага се, че в хода на същото били взети следните решения: 1). забрана за преминаване и изчакване на външни лица (пациенти) на М.ц. през централното фоайе и вход на сградата, които следва да преминават през самостоятелно обособения вход за достъп до амбулаторията; 2). премахване от собственика на МЦ на рекламната табела от оградата в срок до 27.10.2022 г.; 3). премахване от собственика на МЦ на всички знаци и указателни табели, касаещи амбулаторията, от фасадата на сградата в срок до 27.10.2022 г.; 4). премахване от собственика на МЦ на инструкцията от таблото с пощенски кутии и звънци на централния вход на сградата, ползван от живущите в срок до 27.10.2022 г.; 5). възстановяване на предишното състояние на сградата във връзка с изпълнение на решенията по т. 2, т. 3 и т. 4. С исковата молба [фирма], в качеството си на собственик на самостоятелен обект в сградата в режим на етажна собственост, оспорва така взетите решения, намирайки същите за незаконосъобразни. Конкретно посочва, че общото събрание е свикано и проведено в нарушение на установените правила – същото е свикано и проведено при липсата на писмено искане от собственици, притежаващи повече от 20 % идеални части от общите части на сградата, които също не са надлежно посочени; върху поканата за свикване на ОС не са отбелязани датата и часът на поставянето и на видно и общодостъпно място на вода на сградата и не е ставен протокол за това; описаният в поканата дневен ред е формулиран общо по начин, при който липсва яснота относно конкретните въпроси, касаещи ползването на общите части, които ще бъдат обсъждани; протоколът е изготвен от лице, което не било надлежно предложено за протоколчик на събранието, при липсата на яснота за размера на кворума; последният не отговаря на изискванията на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС откъм съдържание, тъй като не е отбелязано кои собственици присъстват лично и кои са представлявани. Наред с това, взетите решения не съответстват на предварително обявения дневен ред – „Организация и начин на ползване на общите части на сградата – ЕС“, което е лишило ищцовото дружество от възможността да изрази своето мнение във връзка с обсъжданите въпроси. Посочва се, че с оспорените от ищеца решения, взети от Общото събрание последното е превишило правомощията си и се е произнесло по въпроси, отнасящи се до ползването и функционирането на недвижимия имот, собственост на М.ц., не са съобразени с неговия статут на лечебно заведение за извънболнична медицинска помощ. Ищецът твърди, че входът на имота му в процесната сграда е един и достъпът до същия се

осъществява през централния вход на сградата, а преминаването през дворното място е невъзможно. Посочва, че поставените от дружеството табели са информационни и нямат рекламна цел. Счита, че така взетите решения накърняват правото му на собственост върху притежавания самостоятелен обект. Посочва, че за същите е узнал с получаването на изпратеното от управителя на ЕС писмо с прикачени файлове - протокола и поканата, на електронната си поща на 10.10.2022 г. С тези съображения ищецът обосновава правния си интерес от търсената защита, отправяйки искане за уважаване на предявения иск и за отмяна на така взетите решения от ОС на ЕС на 27.09.2022 г. като незаконосъобразни. Претендира присъждане на разноски.

В депозирания в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК писмен отговор ответната страна – останалите етажни собственици от сграда в режим на ЕС с административен адрес: [адрес], представлявана от управителя Н. Й. К., чрез пълномощника си адв. Й. Г., намира исковата претенция за изцяло неоснователна. Не оспорва, че ищцовото дружество е собственик на самостоятелен обект в процесната жилищна сграда в [адрес], а именно на апартамент № 2, находящ се на етаж № 1, кота 0, както и, че предназначението му, след допуснато изменение на инвестиционния проект, е амбулатория за първична медицинска помощ – групова практика за специализирана медицинска помощ – неврология. Не оспорва, че на 27.09.2022 г. е било проведено общо събрание на ЕС, на което са присъствали всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, с изключение на представител на ищцовото дружество. Твърди, че решенията са взети в съответствие със закона при стриктно съблюдаване на процедурните правила, регламентирани в ЗУЕС, с нужния кворум при надлежно свикано Общо събрание. Конкретно се въвежда довод, че на 15.09.2022 г. в 09:00 часа на видно и общодостъпно място – на входната врата на сградата и на масичката във фойейто на същата била поставена покана за свикване на ОС на 27.09.2022 г., която съдържала всички изискуеми реквизити. За провеждането му било направено писмено искане от 14.09.2022 г. от собствениците в етажната собственост, притежаващи повече от 20 % идеални части от общите части на сградата. Посочва се, че за поставянето на поканата бил съставен нарочен протокол. В отговора се оспорва твърдението на ищеца, че не е бил уведомен за насроченото ОС, тъй като преди провеждането му е водена електронна кореспонденция за това. До дружеството е изпратена покана и на електронната поща на 15.09.2022 г., а представител на М.ц. е бил уведомен и по телефона. Оспорва взетите решения да касаят индивидуалната собственост на ищеца, тъй като са свързани с въпроси относно ползването на общите части на сградата, поради което същите са в рамките на компетентността на ОС. Заявява, че обектът на ищеца – м.ц. извършва стопанска дейност, при което приложение по отношение на помещаването му в сградата в режим на ЕС, съответно при промяна в предназначението му, следва да намерят разпоредбите на чл. 38, ал. 2 и ал. 3 ЗУТ, които в случая не са спазени. Ответната страна поддържа, че на обекта – собственост на [фирма], са налице два входа, в т.ч. откъм двора. За поставянето от ищеца на процесните табели и указателни знаци не е взето решение на ОС на ЕС. Заявява, че имотът, собственост на ищеца, не се използва по предназначение, а статутът му е променен без решение на Общото събрание. С тези доводи останалите етажни собственици от процесната сграда отправят искане за отхвърляне

на исковата претенция като неоснователна, доколкото оспорените решения, взети на процесното общо събрание са законосъобразни. Претендират разноски.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на Общото събрание на ЕС, а съгласно ал. 2 от същата разпоредба, молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС.

По своята правна същност исковете по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС са конститутивни и имат за свой предмет упражняване на потестативното материално право на собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС за отмяна на незаконосъобразно решение на общо събрание на етажни собственици.

Съгласно разпоредбата на чл. 9 ЗУЕС една от формите на управление на етажната собственост е общото събрание, при която органи на управление са Общото събрание и управителния съвет (управител), а съгласно чл. 11 и чл. 17, ал. 2 ЗУЕС, при упражняване на законовите си правомощия Общото събрание, в която участват собствениците/ползватели на самостоятелни обекти, приема решения.

Решенията на Общото събрание на сграда в режим на етажна са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на една обща цел. Последните се вземат по специално законовоустановена процедура, регламентираща начина на свикване на ОС, състав, представителна власт, гласуване, предметна компетентност, като спазването на тези правила е основание за действителността на решението – в т. см. Решение № 39 от 19.02.2013 г. по гр. дело № 657/2012 г., I г. о., ГК на ВКС, постановено по реда на чл. 290 ГПК.

Следователно се касае за решения, обективизиращи успоредните волеизявления на мнозинството от присъстващите на събранието етажни собственици, насочени към постигане на определена цел. След влизането им в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези които са гласували против, както и за неучаствалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. Същевременно задължителността им отпада за лицата, които вече не са етажни собственици или обитатели, дори да са гласували за тях.

Характера на решенията на етажната собственост обуславя и особения ред за проверка на законосъобразността им, определен от правилата в ЗС и ЗУЕС, като контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост е съдебен. Последният се инициира от ограничен кръг активно процесуално легитимирани лица - собствениците на обекти от етажната собственост – арг. чл. 40, ал. 1 ЗУЕС и в рамките на преклузивен по характера си срок за предявяване на иска, който тече от узнаването на решението, извършено по реда за уведомяването за събранието - чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

С оглед специфичния характер на решенията на ОС, правомощията на съда в производство по реда на чл. 40 ЗУЕС и предмета на проверка също са изчерпателно посочени, доколкото отмяната на решението на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни правни норми, като съдът с решението си, не може да замени решението на общото събрание на етажните собственици. Основание на исквете по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС са конкретните твърдени закононарушения, допуснати при свикването и провеждането на общото събрание, посочени в сезиращата съда искова молба.

Предвид това и с оглед принципа на диспозитивното начало, установен в разпоредбата на чл. 6 ГПК, пряко проявление на който е определяне на вида и предмета на търсената защита от страните, то и в производство по иск по чл. 40 ЗУЕС съдът дължи да изследва именно посочените от ищеца доводи, насочени към оспорване процесуалната и материална законосъобразност на взетите решения.

В настоящия случай, с оглед становищата на двете страни и на основание чл. 146, ал. 1, т. 4 ГПК с проекта за доклад по делото, обективизиран в определението от 15.02.2023 г. и обявен за окончателен такъв, като безспорни и ненуждаещи от доказване са обявени обстоятелствата, че процесната сграда с административен адрес: [адрес] е в режим на етажна собственост, както и, че ищецът [фирма] е собственик на самостоятелен обект в същата – апартамент № 2.

Последното обстоятелство следва и от представения и приет по делото Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 7, том II, рег. № ****, дело № 122/10.08.2017 г. по описа на нотариус В.К. с рег. № *** на НК и с район на действие Софийски районен съд, данните от който сочат, че ищцовото дружество е придобило собствеността върху недвижим имот – апартамент № 2, на ет. 1, с площ от 43,79 кв.м., състоящ се от хол с кухненски бокс и трапезария, спалня и баня с тоалетна, при съсед: двор, двор, апартамент 1, стълбищна клетка и коридор, заедно с прилежащите му 1,11 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 6,82 кв.м., находящ се в жилищна сграда с подземни гаражи с площ от 238,17 кв.м. изградена в степен на завършеност „груб строеж“, построена в УПИ IX-[№] от кв. 125 по плана на град София, местност „Л. III част“.

Между страните не се спори, а и от представения и приет заверен препис от протокол от ОС на ЕС с адрес: [адрес] се установява, че на 27.09.2022 г. с председател Н. К., е проведено Общо събрание на ЕС, на което са взети следните решения: 1. забранява се преминаване и изчакване на външни лица (пациенти), свързани с М.ц. /амбулатория/ през централното фоайе и вход на сградата. Същите следва да преминават през самостоятелно обособения вход за достъп на МЦ откъм дворното място, като достъпът на собственика през централното фоайе и вход на сградата не може и по никакъв начин не се ограничава; 2. собственикът на МЦ /амбулатория/ да премахне рекламната си табела – приложение № 2 към протокола, от оградата в срок до 27.10.2022 г.; 3. собственикът на МЦ /амбулатория/ да премахне от фасадата на сградата всякакви знаци и указателни табели, касаещи М.ц. /амбулатория/, съгласно приложение № 3 към протокола, в срок до 27.10.2022 г.; 4.

собственикът на МЦ /амбулатория/ да премахне инструкцията – съгласно снимка /приложение № 4/ от таблото с пощенски кутии и звънци на централния вход на сградата, ползван от живущите, даваща информация за преминаване на външни лица през този вход, в срок до 27.10.2022 г. и 5. във връзка с изпълнение на решенията по т. 2, т. 3 и т. 4 собственикът на М.ц. /амбулатория/ да възстанови предишното състояние. Протоколът е подписан от председателя на ОС и от лицето, избрано за протоколчик на същото.

Не се спори, а и от приложения към протокола списък на присъстващите, представляващ неразделна част /приложение № 1/ от него, се установява, че ищцовото дружество [фирма], като собственик на самостоятелен обект в процесната жилищна сграда – апартамент № 2, не е представлявано от свой представител на проведеното на 27.09.2022 г. Общо събрание.

Изясни се, че разпоредбата на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС въвежда преклузивен срок за оспорване законосъобразността му по съдебен ред – 30-дневен, който започва да тече от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. Съгласно посочената разпоредба в седемдневен срок от провеждане на общото събрание, председателят на управителния съвет (управителят) поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола от проведеното ОС. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочват датата, часът и мястото на поставяне на съобщението.

В настоящия случай между страните не се спори, а и от представените и приети по делото писмени доказателства се установява, че със съобщение от 03.10.2022 г. и протокол от същата дата, удостоверяващ поставянето му, етажните собственици от сграда в режим на ЕС с административен адрес: [адрес] са били уведомени, че протоколът от проведеното на 27.09.2022 г. Общо събрание на собствениците на процесната ЕС е изготвен, копие от същия е оставено във файловете на сградата, а и при изискване, отправено до управителя на ЕС, може да бъде предоставен на всеки собственик/обитател и/или ползвател. Не се спори, че ищцовото дружество [фирма] е получило копие от протокола по електронната си поща на 10.10.2022 г. Съобщението е подписано от управителя на ЕС и от свидетел – етажен собственик. Следователно, съдът достига до извод, че процедурата по разгласяване на взетите решения е надлежно проведена, като считано от 10.10.2022 г. за ищеца, на основание чл. 16, ал. 7, вр. чл. 13, ал. 2 ЗУЕС, е започнал да тече 30-дневният срок за обжалването на процесните решения и поначало същият изтича на 09.11.2022 г., а с това и след депозиране на сезиращата съда искова молба на 27.10.2022 г.

Ето защо, процесната искова претенция се явява предявена от процесуално легитимирана страна и в преклузивния за това срок, което я прави процесуално допустима.

Съгласно разпоредбата на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание.

Незаконосъобразни са решенията на Общото събрание на ЕС, които противоречат на императивни правни норми или на разпоредби, установени с приетия Правилник за

вътрешния ред на ЕС; които са взети в нарушение на предвидените в закона или Правилника процедури и правила за вземане на решение; при нарушен ред за свикването на общото събрание; по въпрос, който е извън компетентността на общото събрание на етажната собственост, предвидена в чл. 11 ЗУЕС.

Следователно, уважаването на процесния конститутивен иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, е обусловено от установяване от ищеца, при условията на пълно и главно доказване, че притежава правото на собственост върху самостоятелен обект в процесната сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: [адрес], провеждането на Общото събрание, както и взетите решения на събранието, които претендира да бъдат отменени.

При установяване на тези обстоятелства, в тежест на ответника е да докаже спазване на законоустановените предпоставки за провеждане на събранието (че решенията са взети при надлежно свикано и проведено общо събрание), както и, че взетите решения не противоречат на императивни материалноправни норми.

По делото е налице спор относно вземане на процесните решения при надлежно свикано и проведено общо събрание.

Съгласно разпоредбата на чл. 12, ал. 2 и ал. 3 ЗУЕС Общото събрание може да се свика по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20 % идеални части от общите части на сградата, отправено до управителния съвет (управителя), който свиква общото събрание в 10-дневен срок от получаването му, а съгласно чл. 13, ал. 2 ЗУЕС ОС се свиква чрез покана, подписана от лицата, които го свикват, поставена на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, чрез задължително отбелязване на датата и часът на поставянето ѝ върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. По изключение, съгласно чл. 13, ал. 3 от закона, връчването на поканата на собственик или ползвател, който не ползва самостоятелния си обект или отсъства повече от един месец, за което е уведомил писмено управителя или председателя на управителния съвет се осъществява на посочена от него електронна поща и адрес в страната.

В настоящия случай, от събраните по делото писмени доказателства се установява, че на 14.09.2022 г. етажни собственици от процесната жилищна сграда: К.Т., [фирма] (праводател на [фирма]), представлявано от С.Н., И.Т., В.Д. и Н. К., притежаващи общо над 20 % идеални части от общите части на сградата, са отправили искане до управителя на ЕС – Н. К. за свикване на общо събрание на собствениците на етажната собственост, с посочен дневен ред: „Организация и начин на ползване на общите части на сградата на ЕС“.

Изяснява се, че въз основа на искането е изготвена писмена покана за провеждане на общо събрание на собствениците на етажната собственост на сграда, находяща се в гр. София, с административен адрес: [адрес], изходяща от управителя на ЕС Н. К., в която е отразено, че събранието ще бъде проведено на 27.09.2022 г., с начален час: 19:00 часа, във входа на партерния етаж в сградата при следния дневен ред: „Организация и начин на ползване на общите части на сградата на ЕС“. В поканата е посочено, че общото събрание се

свиква по инициатива на собственици в етажната собственост, притежаващи повече от 20 % идеални части от общите части на сградата. Поканата е обявена с протокол, в който е удостоверено, че на 15.09.2022 г. в 09:00 часа на входната врата на процесната сграда, както и на масичката във фоайето ѝ, е поставена покана за свикване на ОС на ЕС, подписан от управителя на ЕС и от свидетел – етажният собственик К.С..

По делото е представена Служебна бележка № **** – **** – **** – 1 от 18.06.2021 г., издадена от С.о., район Л., видно от която лицето Н. Й. К. е избрано за управител на сграда в етажна собственост, находяща се в [адрес], съгласно протоколно решение на ОС на ЕС от 17.09.2020 г., като срок на мандата на управителя не е упоменат. От това следва, че лицето, действало като управител на процесната етажна собственост, притежава необходимата представителна власт да свиква и провежда общи събрания, както и да извършва всички останали необходими действия, възложени му и произтичащи от ЗУЕС.

За свикването на процесното ОС и определения дневен ред свидетелства и приобщената по делото извадка от електронна кореспонденция, от която се установява, че на 15.09.2022 г. управителят на ЕС – Н. К. е изпратил по електронната поща до всички етажни собственици в сградата писмо, с което ги уведомява, че свиква Общо събрание на ЕС на дата 27.09.2022 г. от 19:00 часа във фоайето на входа, [адрес], с дневен ред – „Организация и начин на ползване на „общите части“ на ЕС“. В отговор на това писмо, ищцовото дружество, чрез управителя си П.Г., е заявило, отново чрез електронна кореспонденция от 28.09.2022 г., че доколкото е в чужбина, то няма възможност да присъства на събранието, като желае да получи по законоустановения ред протокола с гласуваните решения и установения кворум. Изяснява се, че свикването на ОС е във връзка с изразени притеснения от етажни собственици относно влизането на пациенти за М.ц. през централния вход на жилищната сграда и ползването на лобито в същата за чакалня. Съгласно данните от кореспонденцията, след проведен разговор с управителя на ЕС, от страна на ищеца е изразена готовност за премахване на пейка, поставена във фоайето, както и за вземане на решения от ОС относно начина на ползване на общите части в сградата.

За изясняване на делото от фактическа страна, по реда на чл. 176 ГПК, са изслушани обясненията на етажните собственици И.Т. и К.Т.. Същите заявяват, че са присъствали лично на проведеното на 27.09.2022 г. общо събрание на етажната собственост. И.Т. сочи, че на 15.09.2022 г. на входната врата на жилищната сграда било залепено уведомление за провеждане на Общо събрание на етажната собственост, което било свалено в деня на ОС, в присъствието на етажните собственици. Уточнява, че освен чрез залепване на уведомление за провеждането на събранието, такова било оставено и във фоайето, на помощна масичка, каквато била обичайната практика. В случая процесното уведомление било изготвено от домоуправителя Н. К.. Етажният собственик К.Т. посочва, че провеждането на общото събрание било наложено от поставените от ищцовото дружество пейки и табели във фоайето, без да е налице съгласие на етажната собственост. Заявява, че той е един от инициаторите за свикване на ОС в началото на месец септември 2022 г., тъй като до този момент не е имало такива неща в процесната сграда. Заявява, че на 15.09.2022 г. била

изпратена покана за свикване на ОС. Преди започване на ОС от управителя бил представен списък с притежаваните от етажните собственици идеални части.

При анализ на така събраните писмени и гласни доказателства съдът достига до извод, че процесното Общо събрание е свикано при съблюдаване на законоустановената процедура за това – по инициатива на етажни собственици, притежаващи повече от 20 % идеални части от общите части на сградата и чрез писмена покана за свикване, съдържаща информация за датата, часа и мястото на провеждането му и дневния ред, който ще бъде обсъждан, поставена не по – късно от 7 дни преди датата на събранието. Изясни се, че освен писмената покана, поставена на входната врата на жилищната сграда и върху масичка, разположена във фойето, от страна на управителя на ЕС е изпратено по електронен съобщение до етажните собственици с данни относно момента на провеждането му и дневния ред, съответстващи на отразеното в писмената покана. Съобщение е изпратено и до ищеца [фирма] на следния електронен адрес: [имейл]. Данните по делото сочат, че именно от този електронен адрес, със съобщение от 28.09.2022 г. управителят на ищцовото дружество е изпратил съобщение до управителя на ЕС, в отговор на вече изпратеното такова, и с искане за получаване на препис от протокола, удостоверяващ взетите решения. Следователно, съдът приема, че ищецът е бил надлежно уведомен за предстоящото ОС и за дневния му ред, при спазване на процедурата по чл. 13, ал. 2 ЗУЕС.

Този извод не се разколебава от показанията на свидетелката Ц.Н., разпитана във връзка с уважено доказателствено искане на ищеца, която разказва, че за събранието през месец септември 2022 г. тя и синът ѝ П.Ц. – управител на М.ц., не са били уведомени, а едва след връщането си в страната с изненада разбрали за провеждането му. В показанията си същата посочва, че макар именно на 15 септември тя да е била в жилищната сграда, във връзка с нанасяне на багаж в собствения на сина ѝ апартамент, не е възприела покана за общо събрание – нито на входната врата, нито на масичката вътре във входа. В тази част разказаното от свидетелката не кореспондира със събраните по делото писмени доказателства, в т.ч. електронна кореспонденция, потвърдено и от обясненията на етажните собственици И.Т. и К.Т., безспорно установяващи надлежното оповестяване на предстоящото общо събрание, в частност чрез изпратеното електронно съобщение до ищцовото дружество на 15.09.2022 г. Ето защо, в посочената част съдът не кредитира показанията на свидетелката.

Съгласно разпоредбата на чл. 15, ал. 1 ЗУЕС общото събрание се провежда ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 % идеални части от общите части на етажната собственост, а съгласно чл. 14, ал. 1 от закона собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си или друг собственик, който да го представлява, като участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него – арг. ал. 5.

В настоящия случай, от отразеното в протокола от проведеното на 27.09.2022 г. общо събрание и в списъка на присъствалите собственици, представляващ приложение № 1 към

протокола, следва, че на общото събрание са присъствали собствениците на следните самостоятелни обекти в жилищната сграда – ап. 1, ап. 3 и подземно паркомясто (пм) 4, ап. 4 и гараж 1, ап. 5 и пм 5; ап. 6 и пм 7; ап. 7 и пм 6; ап. 8 и гараж 8; ап. 9 и гараж 4; ап. 10 и гаражи 6 и 2; ап. 11 и гараж 5; ап. 12 и гараж 7; ап. 12 А; ап. 13 с пм 3 и пм 2. Изяснява се, че собственикът на апартамент 3, апартамент 6, подземно паркомясто 4 и подземно паркомясто 6 - П.П. е бил представляван от друг етажнен собственик И.Т., по силата на изрично писмено пълномощно (л. 85 от делото); собственикът на апартамент 12А В.М. – от друг етажнен собственик И.И., по силата на пълномощно от 16.09.2022 г., а собственикът на апартаменти 5 и 7 и на подземни паркоместа 5 и 6 – [фирма] АД от представителя си – член на СД на дружеството С. Х., по силата на овластяване за това с решение на Съвета на директорите на дружеството, обективизирано в протокол от 16.09.2022 г. (л. 128 от делото).

Изяснява се също, че като представител на процесното ОС на следните самостоятелни обекти в сградата - ап. 4 и гараж 1 е отбелязано лицето Д.И.И.. Данните по делото, следващи от приобщената справка за вписвания, отбелязвания и заличавания (л. 195 – л. 199 от делото) сочат, че собственик на тези имоти по силата на договор за дарение от 17.12.2021 г. е лицето Г.Д.И.. От ответната страна е представена и приета по делото писмена декларация от последната, с която посочва, че Д.И.И. е неин син и реално живее и ползва имотите, както и, че е изрично упълномощен от нея да я представлява на ОС на ЕС от 27.09.2022 г., за което управителят на ЕС е бил уведомен преди провеждане на същото. С декларацията Г.И. потвърждава извършените от сина й действия, като представител на процесното ОС.

Съдът намира, че доколкото няма данни относно момента на изготвяне на декларацията и конкретно това да е осъществено преди провеждане на ОС от 27.09.2022 г., то в случая по отношение на представителството на този етажнен собственик не е спазена процедурата по чл. 14, ал. 1 и ал. 5 ЗУЕС. Това обстоятелство обаче не променя отразеното в протокола от общото събрание относно свикването му при наличен кворум, формиран от собствениците, притежаващи повече от 67 % идеални части от общите части на жилищната сграда в режим на ЕС, доколкото при изключване на сбора от идеалните части, принадлежащи към ап. 4 и гараж 1 (2,52 %) и тези към апартамент 2 (1,11 %), собственост на ищцовото дружество (единствения собственик, неприсъстващ на ОС), съгласно отразените величини в списъка – приложение към протокола от ОС, то оставащият кворум, при наличието на който е проведено ОС, гласувани са предложенията и са приети процесните оспорени решения, не е под законоустановения минимум от 67 %. В тази връзка и с оглед доводите на ищеца съдът намира за необходимо да отбележи, че конкретните размери на принадлежащите към всеки един от обектите в процесната ЕС идеални части от общите части, релевантен при определяне на необходимия кворум и мнозинство при вземане на решенията, е вписан в протокола от общото събрание, поради което и с оглед липсата на данни за оспорване на съдържанието му от ищеца в срока и по реда на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС, следва да се приеме, че удостоверените в същия обстоятелства отговарят на действителното фактическо положение. Ето защо, извън предмета в настоящото производство, очертан от предявената искова претенция, е извършването на проверка относно притежаваните идеални части от отделните

етажни собственици. В допълнение обаче следва да се отбележи, че от представените и приети по делото писмени доказателства: нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 7, том II, рег. № ****, дело № 122/10.08.2017 г. и нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имоти № ***, том II, рег. № ****, дело № 234 от 29.11.2016 г., двата по описа на нотариус В.К. с рег. № *** на НК и с район на действие СРС, следва, че [фирма] е придобило апартамент № 2 в процесната сграда с адрес: [адрес] с площ от 43,79 кв. м., заедно с прилежащите му 1,11 % идеални части от общите части на сградата, а Н.А.Д. (праводател на Г.Д.И.) апартамент № 4 в сградата с площ от 76,51 кв. м., с прилежащите му 1,98 % идеални части от общите части на сградата, както и гараж № 1 с площ от 22,79 кв.м., с прилежащите му 0,59 % идеални части от общите части на сградата. Следователно, при изключване на притежаваните от тези етажни собственици (на ищеца поради неучастието му в общото събрание, а на етажния собственик Г.И. – поради ненадлежното представителство) идеални части от общите части на сградата в режим на ЕС от величината, равняваща се на 100/100 идеални части и формираща кворума и мнозинството на ОС, то следва извод, че същите са над законоустановения минимум от 67 % , при което не е необходимо изследване на притежаваните от всеки един от останалите етажни собственици идеални части.

Предвид всичко изложено дотук, съдът достига до извод, че процесното Общо събрание е проведено при спазване на законовите изисквания, установени в разпоредбите на чл. 14 и чл. 15 ЗУЕС.

Същевременно, както вече беше изяснено, за последното в 7-дневен срок от провеждането му е изготвен протокол, подписан от председателя на събранието и избрания протоколчик, като съобщение за изготвянето на протокола е поставено на видно и общодостъпно място на входа на сградата съгласно изискванията на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. В протокола и приложенията към него са отразени датата и мястото на провеждането му, присъстващите лица, дневния ред, направените предложения и взетите решения по същество. Не се спори, че препис от протокола е изпратен на ищцовото дружество и на ползваната от същото електронна поща – medika@abv.bg на 10.10.2022 г.

Предвид всичко изложено дотук, съдът намира, че процесните решения на ОС от 27.09.2022 г. са взети при съблюдаване на законоустановената за това процедура, което обуславя преценката на съда относно съответствието на решенията с императивните материалноправни норми, предвид конкретно наведените от ищеца пороци, представляващи основания за отмяната им.

В конкретната хипотеза ищцовото дружество излага, че решенията, взети от Общото събрание на 27.09.2022 г. са извън правомощията му, тъй като същото се е произнесло по въпроси, отнасящи се до функционирането и ползването на недвижимия имот, собственост на ищеца, излизат извън предварително обявения дневен ред и не са съобразени със статута на обекта на лечебно заведение за извънболнична медицинска помощ.

Съгласно разпоредбата на чл. 11, ал. 1, т. 10, б. „и“ ЗУЕС сред правомощията на Общото събрание на етажните собственици на сграда в режим на ЕС е да приема решения за

използване на общите части на сградата и прилежащата ѝ площ в случай на възникнали спорове.

Същевременно, съгласно разпоредбата на чл. 38 ЗС при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване.

Следва да се има предвид, че Общото събрание може да определя начина на ползване на общите части само във вида, в който са съществували към момента на възникване на етажната собственост. Когато етажнен собственик или трето лице, без съгласието на Общото събрание на етажната собственост, преустрои или промени предназначението на обща част, защитата на останалите етажни собственици, засегнати от такива неоснователни действия, е чрез негативен иск /в т. см. Решение № 345/25.06.2010 г. по гр. дело № 1497/09 г., ВКС, I ГО, Решение № 211/13.09.2011 г. по гр. дело № 1940/2009 г., ВКС, I ГО/. Затова в този случай Общото събрание не може да вземе решение за възстановяване на общите части в предходното състояние – в т. см. Решение № 8 от 24.02.2015 г., постановено по гр. дело № 4294/2014 г. по описа на ВКС, I ГО.

Общите части на сградата следва да бъдат достъпни за всички собственици на отделни етажи в сградата, независимо къде се намират. Дори когато някои от общите части на сградата се намират в обект – индивидуална собственост на някой от етажните собственици, този етажнен собственик е длъжен да осигурява достъп до общите части на останалите етажни собственици, когато това е необходимо за тяхното поддържане и ремонт. Това следва от характеристиката и предназначението на общите части да обслужват индивидуалните обекти на всеки от етажните собственици. От тази същност на общите части произтича и задължението на всеки етажнен собственик да зачита правата на останалите етажни собственици и да не възпрепятства ползването на общите части, без които етажната собственост не може да съществува, доколкото нормалното ползване на отделните самостоятелни обекти е невъзможно без ползване на общите части - те са тяхна принадлежност. Същевременно, всеки етажнен собственик следва да зачита правото на собственост на притежаваните от другите етажни собственици самостоятелни обекти.

В настоящия случай се установи, че на проведеното Общо събрание на етажните собственици от сграда с адрес: [адрес] от 27.09.2022 г. са взети решения, съгласно които се забранява преминаване и изчакване на външни лица (пациенти), свързани с притежавания от ищеца обект – м.ц. през централното фоайе и вход на сградата, като е предвидено същите да преминават през самостоятелно обособения вход за достъп на МЦ откъм дворното място;

както и в срок до 27.10.2022 г. собственикът на М.ц. да премахне: рекламната си табела от оградата; всякакви знаци и указателни табели от фасадата на сградата, касаещи М.ц. /амбулатория/, както и инструкцията от таблото с пощенски кутии и звънци на централния вход на сградата, ползван от живущите, даваща информация за преминаване на външни лица през този вход.

Съдът намира, че решението за ограничаване на достъпа на пациенти на М.ц. до процесната жилищна сграда, обуславящо останалите взети решения, не касае по същество използването на общите части на процесната сграда, поради което в случая то не е сред правомощията на ОС съгласно чл. 11, ал. 1, т. 10 б. „и“ ЗУЕС.

Съгласно разпоредбата на чл. 5, ал. 1, т. 1 ЗУЕС собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост имат право да използват общите части на сградата според тяхното предназначение. Предвид разпоредбата на чл. 6, ал. 1, т. 8, т. 15 и т. 20 ЗУЕС, използването на общите части от собствениците се осъществява по реда, определен в правилника за вътрешния ред на сградата, като те следва да спазват същия и да съблюдават решенията на органите на етажната собственост.

Процесните, оспорени от ищеца решения на ОС, не са свързани пряко с използването на общи части според предназначението им. Въпреки данните по делото, че ОС е свикано, а решенията са взети с оглед използване от страна на ищеца на фойето на сградата във връзка с осъществяваната от него дейност, то по съдържанието си последните не са насочени към преодоляване на бъдещи такива действия – за поставяне на пейки, столове и други в тази част от сградата, за обособяването ѝ като чакалня за пациенти на М.ц., които пряко касаят използването на общите части. Решението за ограничаване на достъпа на пациенти на [фирма] през входа на сградата, респ. обусловените от него и пряко свързани с това последващи решения обаче не са насочени към определяне начина на ползване на общи части по см. на чл. 38 ЗУЕС, какъвто е и предварително определеният в поканата от 15.09.2022 г. дневен ред – „Организация и начин на ползване на общите части на сградата на ЕС“.

Предвид изложеното решенията се явяват материалноправно незаконосъобразни и на това основание подлежат на отмяна.

В настоящото производство не следва да бъдат разглеждани по същество възраженията на ответната страна относно несъблюдаване от ищеца на законовите изисквания по промяна на предназначението на притежавания от него обект и разполагането му в процесната жилищна сграда, тъй като същите са неотнормирани към предмета на спора, а и касаят актове, издадени в хода на административно производство, чиято законосъобразност не подлежи на проверка по реда на чл. 40 ЗУЕС.

По отношение на твърденията на ответната страна относно наличието на втори вход за процесния обект, собственост на ищеца, от който да бъде осъществяван достъпът на външни лица до него, както и ангажираните в тази насока доказателства, чрез обясненията на страните и показанията на св. Н., следва да се отбележи, че наличието или липсата на такъв

вход не променя извода относно материалната незаконосъобразност на процесните оспорени решения поради това, че ограничаването на достъпа за трети лица до жилищната сграда, а с това и до обекта на ищцовото дружество, през централния ѝ вход, не представлява действие, касаещо пряко използването на общите части на сградата, от компетентността на ОС. Наред с това, спазването на законовите изисквания, въведени с разпоредбите на чл. 38, ал. 2 и ал. 3ЗУТ, в частност за осигуряване на самостоятелен вход до обект за стопанска дейност в жилищна сграда в режим на ЕС, представлява предпоставка, за да се допусне преустройството и промяната на предназначението на жилищно помещение в такъв обект, респ. за неговото разполагане, чието съблюдаване обаче не е предмет на преценка в производство по реда на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС. За прецизност следва да се посочи, че съгласно доказателствата по делото достъпът на трети лица е единствено до входната врата на жилищната сграда, а влизането в същата е обусловено от осигуряване на допълнителен такъв от някой от живущите в последната. Отново следва да се посочи, че в конкретната хипотеза решенията, взети на 27.09.2022 г. от ОС на процесната жилищна сграда не са насочени към въпроси, касаещи пряко използването на общите части на сградата, които са от изключителната компетентност на Общото събрание, в частност поради използването им от ищцовото дружество, в качеството му на етажнен собственик, не по предназначение или съгласно взето решение от ОС, конкретно чрез обособяване на фойейто на сградата като помещение за изчакване от пациенти на М.ц..

Предвид всичко изложено дотук, предявеният иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС се явява основателен и следва да бъде уважен.

По отговорността за разноски:

При този изход на спора право на разноски има само ищцовото дружество. На основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на същото следва да бъде присъдена сумата от 1 080 лева, представляваща сторени разноски за държавна такса и за адвокатско възнаграждение. Реалното извършване на разхода за последното следва от отразеното в представения по делото договор за правна защита и съдействие № *****/28.10.2022 г. (л. 117 от делото) плащане на уговореното възнаграждение в брой, в която част договорът има характера на разписка, удостоверяваща получаването му – арг. т. 1 от Тълкувателно решение № 4/18.06.2014 г. по тълк. дело № 4/2013 г., ОСГТК на ВКС. Същевременно съдът намира за основателно релевираното от ответната страна възражение по реда на чл. 78, ал. 5 ГПК за прекомерността му, като определи същото в размер от 1 000 лева, съобразявайки минималния такъв от 600 лева, установен в чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения (в приложимата редакция към момента на сключване на договора за защита и съдействие), извършените от процесуалния представител на ищцовото дружество процесуални действия, свързани с депозиране на искова и последващи молби, участие в проведените две открити съдебни заседания, направените доказателствена искания и ангажирани разнородни доказателства, от една страна, както и обичайната продължителност на делото и неговия предмет – един

конститутивен иск, от друга. Сторените от ответната страна разноси следва да останат за нейна сметка.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по предявения от [фирма], с ЕИК: [фирма], със седалище и адрес на управление: [адрес] против останалите етажни собственици от сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: гр. С., район Л., [адрес], иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, решенията, взети от Общото събрание на етажните собственици на 27.09.2022 г.

ОСЪЖДА останалите етажни собственици от сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: гр. С., район Л., [адрес] да заплатят на [фирма], с ЕИК: [фирма], със седалище и адрес на управление: [адрес], на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, **сумата от 1 080 лева**, представляваща сторени разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба, пред Софийски градски съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____