

РЕШЕНИЕ

№ 469

гр. София, 10.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 150 СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЛЮБОМИР ИЛ. ИГНАТОВ

при участието на секретаря ХРИСТИЯНА Р. РАЧЕВА
като разгледа докладваното от ЛЮБОМИР ИЛ. ИГНАТОВ Гражданско дело
№ 20211110142136 по описа за 2021 година

Производството е по чл. 124 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК).

Образувано е по искова молба от М. С. Ч. с ЕГН *****, адрес град София, ул. „Въртопо“ ..., ап. 6, адрес за призоваване град София, ул. „Тарас Шевченко“ ... (ищца), чрез упълномощения процесуален представител адвокат Р. И. Ищцата твърди, че е собственик на апартамент в сграда в режим на етажна собственост. След покана за общо събрание при определен дневен ред, който в т. 2 включвал обсъждане и вземане на решение за поддържане на „градинката зад блока“, то било проведено на 03. 06. 2021 г., при което обаче били обсъдени и били взети и три решения извън дневния ред: т. 4 за увеличаване на вноската за Фонд „Ремонт и обновление“, т. 5 за извършване на еднократно обезпаразитяване на зелените площи (градинка зад блока) и т. 6 за промяна в дните и часовете за изгупване/изгърсване. Според ищцата съобщението за изготвянето на протокола от общото събрание е било поставено на 10. 06. 2021 г., като след нейно възражение протоколът е бил коригиран на 17. 06. 2021 г. Ищцата оспорва като незаконосъобразни решенията по т. 2, т. 4, т. 5 и т. 6 с твърдения за липса на кворум. Освен това според нея протоколът от общото събрание не съдържа посочване на идеалните части от етажната собственост, които всяко лице притежава, а само общо са посочени 48 % идеални части. Твърди, че някои от присъствалите на общото събрание лица не са имали качеството етажни собственици. Заявява, че не са били протоколирани всички изказвания. Освен това общото събрание е приело решения, които не са били включени в дневния ред по поканата при липса на неотложност. Твърди, че „градинката зад блока“ не е етажна собственост, а съставлява паркоместа, които са индивидуална собственост, и земя, която е собственост на трети лица. Намира, че съобразно чл. 48 и чл. 49 ЗУЕС съответните средства на етажната собственост се изразходват единствено за ремонт и обновяване на общите части или за сходни дейности, тъй като средствата са целеви. Иска от съда да отмени оспорените решения на етажната собственост. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от етажните собственици в сграда – етажна собственост с адрес град София, ул. „Въртопо“ ..., съдебен адрес град София, ул. „Московска“ ... (ответници) чрез упълномощения процесуален представител адвокат Д. П.. Оспорват предявения иск като недопустим с доводи, че ищцата е член на управителния съвет на етажната собственост и съчетава качествата на ищца и ответница и че няма правен интерес. Освен това заявяват, че искът е предявен след изтичането на преклузивния едномесечен срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, защото общото събрание е било проведено на 03. 06. 2021 г., протоколът е бил издаден на 10. 06. 2021 г., коригираната му версия била поставена на 17. 06. 2021 г., а исковата молба е с входящ номер от 19. 07. 2021 г. По същество твърдят, че изискването за кворум на общото събрание е било спазено. Протоколът от общото събрание има изискуемото от закона съдържание, като не е нужно да бъдат протоколирани всички изказвания, а е достатъчно да отразява същността им. Изтъкват, че общото събрание може да разгледа въпроси и да приеме решения извън зададения дневен ред, ако е налице неотложен случай, като в настоящия казус по общо съгласие етажните собственици са решили да разгледат и допълнителните точки, включени в дневния ред. Във връзка с решението за „градината пред блока“ заявяват, че тя се ползва от всички членове на етажната собственост и че всеки един етажнен собственик е длъжен да спазва санитарните и хигиенни норми (чл. 6, ал. 1, т. 11 ЗУЕС). Оспорват твърдението на ищцата, че на процесната градина се намират индивидуализирани паркоместа, като заявяват, че градината се намира в непосредствена близост до тези паркоместа и че неподдържането и необезпаразитяването ѝ ще доведе до наличието на насекоми и нежелани представители на фауната на територията на цялата етажна собственост. Намират оспорването на решението по т. 6 за безпредметно, защото то само дава насоки на живущите, нарушаването на които не води до правни последици. Понеже тази точка не е била подложена на гласуване, то не е налице решение по смисъла на ЗУЕС, което да е годен предмет на настоящото производство. Искат от съда да постанови определение, с което да прекрати производството, а ако приеме искът за процесуално допустим, то да го отхвърли. Претендират разноски.

След като съобрази твърденията на страните и събраните доказателства, Софийският районен съд направи следните фактически и правни изводи.

Съдът е сезиран с иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), с който се оспорва законосъобразността на четири решения на общото събрание на етажна собственост, а именно решенията по т. 2, т. 4, т. 5 и т. 6 от протокола за проведеното на 03. 06. 2021 г. общо събрание на етажната собственост, находяща се в град София, адрес ул. „Въртопо“ Ищцата твърди, че общото събрание е взело тези решения, включително и решението по т. 6 (в този смисъл е уточнението на исковата молба на л. 35 от делото). При това положение въпросът дали общото събрание действително е взело всички тези решения е по съществото на спора, а не е свързан с допустимостта на предявения иск. Що се отнася до предявяването на иска в срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, съдът намира следното. Правото да се иска отмяна на решение на общото събрание на етажна собственост по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС е преобразуващо, поради което 30-дневният срок по ал. 2 за предявяването на преобразуващия иск е преклузивен. Той е предпоставка за надлежното упражняване на правото на иск и активната процесуална легитимация на ищца, поради което съдът следи за него служебно и ако констатира пропускането му следва да прекрати делото без да се произнася по същество. Въпросният 30-дневен преклузивен срок започва да тече от връчването на протокола за общото събрание по

реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, защото от този момент се приема, че решенията на общото събрание на етажната собственост са били доведени до знанието на етажните собственици и те биха могли да се защитят. В разглеждания случай страните не спорят, а и от доказателствата по делото се установява, че протоколът от общото събрание на етажната собственост, проведено на 03. 06. 2021 г., е бил връчен чрез поставянето на съобщение на информационното табло на сградата-етажна собственост на 10. 06. 2021 г. (л. 11 от делото). След оспорване са били внесени изменения в протокола, засягащи част от решенията, предмет на настоящото дело – били са изменени т. 2, т. 5 и т. 6, съобщението за което е било поставено на 17. 06. 2021 г. (л. 16 от делото). При това положение настоящият състав приема, че 30-дневният преклузивен срок за оспорването на решенията по т. 2, т. 5 и т. 6 от протокола е започнал да тече на 17. 06. 2021 г., докато по отношение на незасегнатата от измененията т. 4 той е започнал да тече още на 10. 06. 2021 г. И в двата случая обаче неоснователно ответниците твърдят, че преклузивният срок е бил пропуснат от ищцата. Макар и датата на входящия номер на исковата молба да е 19. 07. 2021 г., съдът констатира, че тя е постъпила по пощата на 09. 07. 2021 г. За това регистратурата на съда е направила надлежно отбелязване върху лицевата част на първата страница на исковата молба, което отбелязване вярно отразява четливото пощенско клеймо на пощенския плик, приложен на л. 32 от делото. При това положение и предвид чл. 62, ал. 2 ГПК преклузивният 30-дневен срок не е пропуснат. Най-сетне, съдът намира за неоснователен и довода на ответниците, че ищцата съчетава процесуалните качества на ищца и ответница по настоящото дело. Страни по делото по преобразуващ иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС са етажният собственик, който го оспорва, и всички останали етажни собственици, ако етажната собственост не е персонифицирана по чл. 25 и сл. ЗУЕС. В този смисъл е трайната съдебна практика (*„Ако не е създадено сдружение на етажните собственици по чл. 25 от ЗУЕС, етажната собственост не е персонифицирана. Ответници в производството по иск с правно основание чл. 40 от ЗУЕС за отмяна на решение на ОС са етажните собственици, които не са предявили иска“* – определение № 582 от 07. 05. 2013 г. на ВКС по гр. дело № 1120/2012 г., IV г. о., и цитираните с него съдебни актове). По всички изложени съображения съдът приема предявения иск за процесуално допустим.

Разгледан по същество, той е основателен.

По иска с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС в тежест на ищцата е да докаже, че има качеството на етажен собственик, докато в тежест на ответниците е да докажат законосъобразното свикване и провеждане на съответното общо събрание.

Страните не спорят и от данните по делото се установява, че ищцата е собственик на апартамент в сградата-етажна собственост (л. 9 и л. 53 от делото). Страните освен това не спорят, че на информационното табло на входа на сградата-етажна собственост, находяща се в град София, на ул. „Въртопо“ ..., своевременно е била поставена покана за свикването на общо събрание на етажната собственост, което е трябвало да се проведе на 03. 06. 2021 г. От оспорените по настоящото дело решения поканата съдържа данни за дневен ред само във връзка с решението по т. 2 за „поддържане на градинката зад блока“. Въпреки това обаче общото събрание на 03. 06. 2021 г. обсъждало и взело и другите оспорени решения по т. 4, т. 5 и т. 6 от съответния коригиран протокол. Ответниците твърдят, че обсъждането на тези въпроси се е наложило поради наличието на неотложен случай, какъвто по тяхно съгласие бил налице. Съдът обаче приема, че хипотезите на неотложни случаи са изрично определени в пар. 1, т. 16 от Допълнителната разпоредба към ЗУЕС. Във връзка с това съдът указва на ответниците, че не сочат доказателства за наличието на неотложен

случай за съответните решения. Те не представиха доказателства за наличието на неотложен случай, който да налага обсъждането на увеличаването на вноската за Фонд „Ремонт и обновление“ (т. 4 от протокола), съответно за еднократно обезпаразитяване на зелените площи (т. 5 от протокола) и за промяна в дните и часовете за изтупване и изтърсване (т. 6 от протокола). При това положение спрямо тях следва да бъдат приложени неблагоприятните последици на тежестта на доказването и да се приеме за установено, че не е бил налице неотложен случай по смисъла на закона. Затова решенията на общото събрание по т. 4, т. 5, и т. 6 от протокола, които не са били включени в дневния ред на поканата за свикването му, са незаконосъобразни – взети в противоречие на чл. 16, ал. 3 ЗУЕС. Действително, съдът отчита, че текстът на т. 6 от протокола е формулиран двусмислено – от една страна, той започва с „Решение:“, а от друга страна завършва с формулата „*Описаното в тази точка не представлява решение и задължение за етажните собственици, а препоръка*“. При тълкуването на сделките (решението на общото събрание на етажната собственост е особен вид многостранна сделка) съдът следва да отчита действителното съдържание на уговорките на страните, а не формално декларираното. В дадения случай текстът на т. 6 от протокола съдържа волеизявления, насочени към постигането на една обща цел – организирането на реда за изтупване на килими, дрехи и спално бельо през балконите и прозорците на сградата в определен ден (сряда) в промеждутъка 18 – 22 часа. При това положение е налице многостранна сделка, тоест решение на общото събрание на етажната собственост, което като незаконосъобразно подлежи на отменяване.

По отношение на законосъобразността на решението по т. 2 от протокола, което е било включено в дневния ред съдът приема следното. Между страните е спорно дали съответната зелена площ, описана в исковата молба като „*градинката зад блока*“, съставлява обща част на сградата-етажна собственост. По начало според закона обща част са земята, върху която е построена сградата, както и дворът (чл. 38, ал. 1 от Закона за собствеността). Разумът на закона е, че когато сграда бъде построена в даден поземлен имот той изгубва самостоятелността си и се превръща в нейна принадлежност. По изключение обаче е възможно сграда да бъде построена в чужд имот въз основа на учредено по надлежния ред вещно право на строеж. В дадения случай от нотариалния акт за покупко-продажба на недвижим имот, представен от ищцата, се установява тъкмо това: вместо идеални части от правото на собственост върху дворното място тя е придобила идеални части от правото на строеж върху него. При това положение съдът приема, че сградата-етажна собственост е била построена в чужд поземлен имот с площ 1 761 кв. м., който не е станал обща част на сградата. Съответно зелената площ в непосредствена близост до сградата не може да бъде предмет на решения на общото събрание на етажната собственост, защото то е компетентно да взема решения само във връзка с управлението на общи части (чл. 1 ЗУЕС). То не може да взема решения за управлението на чужди вещи. По тези съображения и решението по т. 2 от протокола следва да бъде отменено като незаконосъобразно. Дори и действително да беше налице твърдяната от ответниците неотложна необходимост от хигиенизиране и обезпаразитяване (за което те не представиха доказателства), те разполагат с възможност да се защитят с иска по чл. 109 от Закона за собствеността.

Разноски. При този изход на делото в полза на ищцата следва да бъдат присъдени сторените в хода на производството съдебни разноски. Те се свеждат до заплатеното адвокатско възнаграждение за процесуално представителство и заплатената държавна такса в размер на 80 лева. Ищцата е уговорила и заплатила в

брой адвокатско възнаграждение в размер на 600 лева. В последното открито съдебно заседание ответниците направиха възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК. Делото не се отличава с правна и фактическа сложност, но преобразуваният иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС е неоценяем, поради което уговореното между ищцата и нейния процесуален представител не надвишава предвиденото в приложимата редакция на чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯВА на основание чл. 40, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост четири от решенията на общото събрание на етажната собственост на сграда-етажна собственост, находяща се в град София, ул. „Въртопо“ ..., проведено на 03. 06. 2021 г., а именно решенията, отразени в т. 2, т. 4, т. 5 и т. 6 от протокола от общото събрание.

ОСЪЖДА етажните собственици от сградата-етажна собственост, находяща се в град София, ул. „Въртопо“ ..., да заплатят разделно в полза на ищцата М. С. Ч. с ЕГН *****, адрес град София, ул. „Въртопо“ ..., ап. 6, адрес за призоваване град София, ул. „Тарас Шевченко“ ..., сумата **680 лева** – разноси в първоинстанционното производство.

Решението подлежи на обжалване пред Софийския градски съд в двуседмичен срок от връчването на преписа.

Служебно изготвени преписи от решението да се връчат на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____