

РЕШЕНИЕ

№ 1809

гр. София, 06.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Д СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Здравка Иванова

Членове: Наталия П. Лаловска
 Мария Стойкова

при участието на секретаря Екатерина К. Тодорова
като разгледа докладваното от Наталия П. Лаловска Въззивно гражданско дело № 20221100503119 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 – 273 ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на ответниците А. А. Б. и Л. А. Д. срещу решение № 20215734/25.11.2021г., постановено по гр.дело № 12223/2021г. по описа на СРС, 25-и състав, поправено по реда на чл. 247 ГПК с решение № 20001985/10.01.2022г., с което е уважен предявеният от ищеца В. А. Д. иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД, за прогласяване на нищожност на решения по точки от 1 до 6, обективирани в протокол от извънредно общо събрание на ЕС на адрес гр. София, ул. ****, проведено на 04.02.2021г., поради противоречие със закона.

Жалбоподателите излагат доводи за неправилност на постановеното от СРС решение. Излагат, че притежавали повече от 2/3 ид.ч. от общите части на сградата и от дворното място, предвид на което на основание чл. 32 ЗС имали право да вземат решения относно управлението на общата вещ. Взетите решения за установяване на постоянно видеонаблюдение, извършване на хигиенни дейности, премахване на вещи от общите стълбища, създаващи трудности за достъп и нарушаващи пожарната безопасност, били законосъобразни и полезни за общата вещ. Въпросният протокол и решенията по същия следвало да се преценяват за валидност съобразно ЗС, а посочването на чл. 12 ЗУЕС било по аналогия и не обосновавало нищожност на взетите решения. Проведената процедура създавала гаранция за уведомяване на малцинството за проведеното събрание и взетите решения. Молят за отмяна на

решението и отхвърляне на иска на ищеца. Претендират разноски за двете инстанции.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК въззиваемата страна В. А. Д. депозира писмен отговор, с който оспорва въззивната жалба като неоснователна. Ответниците не притежавали твърдените ид.ч., предвид на което не били налице и предпоставките по чл. 32 ЗС. ЗУЕС не намирал приложение и правилно СРС прогласил нищожността на взетите от ответниците решения по протокола от 04.02.2021г. Позовава се на съдебна практика. Моли решението на СРС да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно. Претендира разноски за въззивното производство.

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

При изпълнение правомощията си по чл. 269 ГПК настоящият въззивен състав намира обжалваното решение за валидно и допустимо.

Досежно правилността му, настоящият въззивен състав, намира въведените от въззивниците доводи за неправилност на постановеното първоинстанционно съдебно решение за неоснователни по следните съображения:

От представения по делото протокол от 22.06.1981г. по дело № 7251/1981г. СРС, съдът приема за установено, че в дял на ищеца В. А. Д. бил поставен и той станал изключителен собственик на апартамента на първия етаж в жилищната сграда в гр. София, ул. ****, с площ от 123.20 кв.м, заедно с 1/3 ид.ч. от мазето, цялото с площ от 123.20 кв.м, заедно с 1/3 ид.ч. от 68.50% ид.ч. от общите части на сградата, заедно с 1/3 ид.ч. от дворното място, цялото от 416 кв.м, съставляващо парцел VII-7 от кв. 10, местн. „III-та извънградска част“ по плана на гр. София, при съсед: ул. „Янтра“, М. Т.-Б., арх. П. К., Г. Г., инж. Г. и Е.П., а в дял на А. А. Д. бил поставен и той станал изключителен собственик на 2/3 ид.ч. от мазето, цялото от 123.20 кв.м, заедно с 2/3 ид.ч. от 68.50% ид.ч. от общите части на сградата, заедно с 2/3 ид.ч. от дворното място, в което била изградена жилищната сграда, цялото от 416 кв.м, съставляващо парцел VII-7 от кв. 10, местн. „III-та извънградска част“ по плана на гр. София, при съсед: ул. „Янтра“, М. Т.-Б., арх. П. К., Г. Г., инж. Г. и Е.П..

По делото е представен нотариален акт за дарение на ид.ч. от недвижим имот, от който съдът приема за установено, че на 24.10.2011г. ответникът А. А. Б. дарила на сестра си – ответника Л. А. Д. ½ ид.ч. от апартамента, заемащ целия втори етаж на сградата, построена в поземления имот в гр. София, ул. ****, с площ от 120 кв.м, при съсед: от всички страни двор, отгоре – покрив, отдолу – апартамент на В. Д., заедно с прилежащите към него мазе с площ от 27 кв.м, при съсед: мазе на А. Д.-Б., от две страни – двор и коридор и мазе с площ от 17.50 кв.м, при съсед: стълбище, килер, двор, мазе на А. Д.-Б. и коридор, заедно с 2/3 ид.ч. от 68.50% ид.ч. от общите части на сградата и от поземления имот, в който е построена жилищната сграда, целият с площ

от 416 кв.м, съставляващ съгласно доказателствения нотариален акт парцел VII за имот с планоснимачен номер 7, от кв. 10 по плана на гр. София, местн. „III-та извънградска част“, при съседи ул. „Янтра“, М. Т.-Б., арх. П. К., Г. Г. и Г. и Е.П., който описан недвижим имот съставлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.107.83.1.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри.

По делото са представени скица на поземлен имот с идентификатор 68134.107.83, схема на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.107.83.1.1 и смена на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.107.83.1.2, от които се установява актуалният статут на притежаваните от страните самостоятелни обекти в сградата, изградена в дворното място.

Етажната собственост е съчетание на обекти в реална собственост и идеални части - общи по отношение на всички собственици на самостоятелни обекти в конкретната сграда. Към идеалните части спада всичко, което по своето естество служи за общо ползване. Установеният в ЗУЕС ред за вземане на решения относно ползването на общите части в етажната собственост намира приложение, когато в сградата има повече от 3 самостоятелни обекта и те принадлежат на повече от 1 собственик. Така нормата на чл. 3 ЗУЕС предвижда, че за управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, в които самостоятелните обекти са до три и принадлежат на повече от един собственик, се прилагат разпоредбите на чл. 30, ал. 3, чл. 31, ал. 1 и чл. 32 ЗС.

С исковата молба ищецът претендира съдът да прогласи нищожността на взетите решения от общото събрание на собствениците на процесния имот, обективизирано в представения по делото протокол от извънредно общо събрание на ЕС, проведено на 04.02.2021г. От съдържанието на същия се установяват решения, описани в 6 точки в протокола, взети от ответниците Л. А. Д. и А. А. Д.. Посочено е, че събранието било проведено на основание чл. 12, ал. 2 ЗУЕС.

По горните мотиви приложим към разглеждания казус е чл. 32 ЗС, а приложението на ЗУЕС е изключено.

Решението на ОС е нищожно в случаите, когато редът на ЗУЕС е изключен, защото етажна собственост не съществува или дори да съществува, е налице отклонението от чл. 2 или изключението от чл. 3 ЗУЕС. В този смисъл – Определение № 89/22.05.2017г. постановено по ч.гр.д. № 1464/2017г. I г.о. на ВКС. Ето защо изводът на СРС за нищожност на процесните решения, обективизирани в протокола от 04.02.2021г. са правилни.

Неоснователни са възраженията на ответниците, че притежавали повече от половината от общата вещ, поради което решенията им се явявали валидно взети. От доказателствата по делото се установява, че те са носители на 2/3 ид.ч. от 68.50% ид.ч. от общите части, което е по-малко от 50%. Ето защо не е налице и формирано

мнозинство по смисъла на чл. 32 ЗС. При липсата на такова мнозинство решението е нищожно, а обстоятелството полезно ли е то за общата вещь е напълно ирелевантно.

По горните мотиви настоящата въззивна инстанция намира обжалваното решение за правилно по въведените с жалбата доводи, поради което същото следва да бъде потвърдено на основание чл. 272 ГПК, като на основание последната норма настоящият съдебен състав препраща и към мотивите, изложени от първоинстанционния съд.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски пред въззивния съд има въззиваемата страна – ищец. Същият претендира и доказва такива за адвокатско възнаграждение в размер на сумата 300 лева, които на основание чл. 78, ал. 1 ГПК следва да му бъдат присъдени.

Воден от горните мотиви, Софийски градски съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 20215734/25.11.2021г., постановено по гр.дело № 12223/2021г. по описа на СРС, 25-и състав, поправено по реда на чл. 247 ГПК с решение № 20001985/10.01.2022г.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, А. А. Б., ЕГН *****, и Л. А. Д., ЕГН *****, да заплатят на В. А. Д., ЕГН *****, сумата **300 лева**, представляваща разноски по делото, сторени пред СГС.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните при условията на чл. 280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____