

# РЕШЕНИЕ

№ 1093

гр. София, 25.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 29 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и шести октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: КАЛИНА КР. ФИЛИПОВА

при участието на секретаря ВАЛЕНТИНА ВЛ. МИЛОВАНОВА  
като разгледа докладваното от КАЛИНА КР. ФИЛИПОВА Гражданско дело  
№ 20211110143935 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба, подадена от Б. Н. М..... с ЕГН \*\*\*\*\* с предявен срещу Етажните собственици в Етажна собственост на сграда в ....., представлявани от Г. А.- председателя на УС, иск по чл.43 ал.1 ЗУЕС за отмяна като нищожно, евентуално-като незаконосъобразно, на решение по т.4.4 на Управителния съвет на ЕС, взето с Протокол №5 от проведено на 01.07.2021 г. заседание на Управителния съвет, съгласно което при забавяне на изплащането на дължимото към ЕС в срок, надвишаващ 60 дни от датата на начисляването му, следва да се предприема отнемане на паркоместото на територията на комплекса, като то се предоставя за ползване на принципа „собственици, закупили обекти в хронологичен ред от най- стария към най-новия“, както е вписано в решението на ОС на ЕС от 25.04.2018 г., в т.ч. оттегляне на автомобилите на доброволни начала, респ. при неизпълнение –принудителното им отстраняване от специализирана фирма по сигнал и волята на собственика на земята.

Ищцата твърди, че собственик на самостоятелен обект в сграда в с. ...., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята. Получила протокола от заседанието на УС на ЕС на 14.07.2021 г. на електронен адрес. Твърди, че решението не било обявено съгласно предвидения в чл.16 ал.7 ЗУЕС вр. чл. 43 ал.2 ЗУЕС ред за това. Твърди, че поземленият имот, върху който са построени двете жилищни сгради с горепосочените административни адреси и върху който са разположени паркоместата, ползвани от членове на ЕС, е собственост на ..... което дружество не било етажнен собственик. Поддържа, че въпроси, свързани с ползването на недвижими имоти, които не са придобити от членове на етажната собственост, респ. не съставляват общи части, какъвто е процесният случай, не са от компетентността на ЕС. Твърди, че, противно на описаното в диспозитива на процесното решение на УС на ЕС, посоченият като законен представител на „..... не

изпълнява тази длъжност. Навежда, че в решението по т.2 от протокол от проведено на 25.04.2018 г. ОС на ЕС се отнасяло до конкретно посочени етажни собственици, поради което и не би могло да бъде приложено спрямо ищцата. С уточняваща молба навежда допълнителни твърдения за нищожност на процесното решение, като поддържа, че се касае за учредена една етажна собственост за две отделни сгради, поради което и същото противоречи на чл.8 ЗУЕС. В резултат на това управителният съвет се явявал нелегитимен орган, поради което и неговите актове не биха могли да породят правен ефект. Моли за уважаване на исквете. Претендира разноски.

Ответникът е депозирал отговор на исквата молба в срока по чл. 131 ГПК, с който оспорва исквете като недопустими и неоснователни. Поддържа, че обжалваното решение не засягало правната сфера на ищцата. Сочи, че същата била некоректен платец към ЕС. Твърди, че двете сгради представлявали комплекс от затворен тип по см.на §1 т.3 от ДР на ЗУЕС, но в случая, поради банкрут на инвеститора, не е налице форма на управление по реда на чл.2 от ЗУЕС. За да бъде възможно ползването на комплекса, собствениците са решили да извършват това управление по реда на ЗУЕС под формата на етажна собственост, който подход бил допустим според практиката на ВКС. Твърди, че процесните паркоместа не са изградени като самостоятелни обекти, а били фактически разпределени с решения на ОС на ЕС между етажните собственици. Моли за отхвърляне на исквете. Претендира разноски. Претендира разноски.

*Съдът, след като взе предвид доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, съобразно чл. 12 и чл. 235, ал. 2 ГПК, приема за установено от фактическа и правна страна следното:*

Съгласно чл. 43, ал. 1 ЗУЕС, всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразен акт на управителния съвет /управителя/.

Разпоредбата на ал. 2 от чл. 43 на ЗУЕС регламентира, че молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 14-дневен срок от получаването му по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС.

Предвиденият в текста на чл. 43, ал. 2 ЗУЕС срок е преклузивен, поради което и подаденият иск за отмяна на незаконосъобразен акт на управителния съвет /управителя/, след този срок се явява недопустим. Целта на посочената законодателна уредба е да гарантира узнаването на акт на управителния съвет /управителя/ от всеки собственик, което обуславя надлежното упражняване на правото да се иска неговата отмяна с конститутивен иск по чл. 43, ал. 1 ЗУЕС.

В настоящия случай, като съобрази наведените в исквата молба обстоятелства, че за обжалваните решения ищцата е уведомена по ел. поща на 14.07.2021 г., доколкото исквата молба е заведена в съда на 27.07.2021 г., то съдът намира, че предвиденият в текста на чл. 43, ал. 2 ЗУЕС преклузивен срок е спазен.

Съгласно правилата за разпределение на тежестта на доказване по чл. 154, ал. 1 ГПК, за основателността на иска с правно основание чл.43 ал.1 ЗУЕС в тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелен имот в сградата, че на 01.07.2021 г. УС на ЕС е взело решенията, чиято отмяна се иска, както и допуснати нарушения от страна на етажните собственици в нарушение на ЗУЕС.

В тежест на ответниците е да докажат главно и пълно законосъобразното свикване и провеждане на УС на ЕС на валидно учредена единна етажна собственост, че съдържанието на протокола отговаря на императивните законови изисквания, респ. че решенията са взети в рамките на правомощията на УС на ЕС и общото събрание.

С доклада по делото, приет за окончателен без възражения от страните в

проведеното на 26.10.2022 г. открито съдебно заседание е обявено за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че ищцата е собственик на самостоятелен обект в сграда в с. ...., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята; че на проведено на 01.07.2021 г. заседание на Управителния съвет на Етажните собственици в Етажна собственост на сграда в ....., е взето оспореното решение по т.4.4, съгласно което при забавяне на изплащането на дължимото към ЕС в срок, надвишаващ 60 дни от датата на начисляването му, следва да се предприема отнемане на паркоместото на територията на комплекса, като то се предоставя за ползване на принципа „собственици, закупили обекти в хронологичен ред от най- стария към най-новия“, както е вписано в решението на ОС на ЕС от 25.04.2018 г., в т.ч. оттегляне на автомобилите на доброволни начала, респ. при неизпълнение –принудителното им отстраняване от специализирана фирма по сигнал и волята на собственика на земята. Не се спори между страните, че за взетите решения ищцата е уведомена на 14.07.2021 г.

Между страните не се спори и от представените доказателства по делото се установява, че дворното място, върху което са построени блок 2 и блок 3, не е обща част на сградите, тъй като не се твърди и не се доказва, собствениците на земята да са абсолютно идентични с тези на самостоятелни обекти в сградите. Ищцата се легитимира с нотариален акт за собственост, от чието предметно съдържание се установява, че тя не притежава идеални части от правото на собственост върху поземления имот, както и други етажни собственици. При това положение, общото събрание на етажните собственици не притежава компетентност да взима решение за начина на управление и ползване на дворното място, защото то няма статут на обща част. Собственикът на терена определя начина на ползването му, доколкото общото събрание на етажните собственици ще може да взима решение по ползването и управлението на допълнително изградените в поземления имот обекти, само ако самият поземлен имот е обща част, т.е. когато всички етажни собственици притежават и идеална част от терена и самият терен не е съсобствен с лице, което не е етажнен собственик. Ето защо, предявеният иск е основателен и оспореното решение следва да бъде отменено от съда, като е безпредметно обсъждането на останалите наведени в исковата молба и уточняващата такава възражения за тяхната незаконосъобразност, в т.ч. и доколкото същите са наведени след изтичане на преклузивния срок по чл. 43 ал. 2 ЗУЕС.

#### По разноските:

При този изход на спора в полза на ищцата на основание чл.78 ал.1 ГПК следва да бъдат присъдени разноски в размер на 82,60 лв. за платена държавна такса.

Ищцата претендира разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 600 лв., уговорено в представен договор за правна защита и съдействие №967628/26.07.2021 г., с който е удостоверено заплащането му в брой, за което същият има характер на разписка.

Ответникът е направил възражение за прекомерност на претендираното от ищеца адвокатско възнаграждение на основание чл. 78, ал. 5 ГПК, което следва да бъде разгледано от съда.

В случая минималното адвокатско възнаграждение съгласно чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1/2004 г. на Висшия адвокатски съвет за минималните размери на адвокатските възнаграждения, е в размер 600 лева без ДДС. Претендираното от ищцата адвокатско възнаграждение е съобразено с минималния размер по наредбата,

поради което и оглед изхода на настоящия спор и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответникът следва да бъде осъдена да заплати на ищцата сумата в общ размер на 682,60 лева, представляваща направените в исковото производство разноси съобразно уважената част от исквете.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** като незаконосъобразно решение по т.4.4 на Управителния съвет на ЕС, взето с Протокол №5 от проведено на 01.07.2021 г. заседание на Управителния съвет на Етажна собственост на сграда в ....., представлявани от Г. А.- председател на Управителния съвет на ЕС.

**ОСЪЖДА** Етажна собственост на сграда в ....., представлявани от Г. А.- председател на Управителния съвет на ЕС, **да заплати** на Б. Н. М..... ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес гр..... сумата от **682,60 лева** за направените по делото съдебни разноси.

*Решението не подлежи на обжалване и е окончателно, на основание чл.43 ал.5 ЗУЕС.*

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_