

# РЕШЕНИЕ

№ 4098

гр. Варна, 21.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 8 СЪСТАВ**, в публично заседание на втори декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ралица Райкова

при участието на секретаря Гергана Ж. Дженкова  
като разгледа докладваното от Ралица Райкова Гражданско дело № 20223110102870 по описа за 2022 година

Производството е образувано по предявен от Д. Х. М. срещу Етажната собственост на собствениците на обекти в сграда с адрес \*\*\*, чрез управителя на етажната собственост „Х.М.В.“ ЕООД, иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решение по т. 2 на Общото събрание на етажната собственост от 14.02.2022 г., обективизирано в Протокол от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес \*\*\*.

Твърди се в исковата молба, че ищецът е собственик на апартамент № 8, намиращ се на ет. 4 в жилищна сграда, находяща се на адрес \*\*\*, като притежава и прилежащата към апартамента изба № 12, както и 4,0315% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж. Излага, че на 14.02.2022 г. се е провело Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сградата, на което било взето решение в частта по т. 2 „Достъп до паркинга, намиращ се в задния двор на имота да имат само собственици с постоянен адрес по лична карта в \*\*\* и притежаващи автомобил на тяхно име“, като е конкретизирано, че такова право ще имат само собственици на апартаменти с № 1, 5, 6, 9, 10, 11 и 4. Ищецът поддържа, че така взетото решение е незаконосъобразно и неправилно, тъй като противоречи на разпоредбите на чл. 5, ал. 1, т. 1 и чл. 6, ал. 1, т. 1 и т. 3 ЗУЕС, както и на чл. 31, ал. 1 ЗС. Навежда се довод, че дворното място, върху което са обособени места за паркиране също представлява обща част по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС. Сочи, че с оспорваното решение е нарушено правото му на ползване на притежаваните от него общи части, представляващи съответна част от дворното място и паркоместата в него. Твърди, че от 19.02.2019 г. регистрираният му настоящ адрес е този, на който живее в \*\*\*, като предвид обстоятелството, че е на 78 години и притежава безсрочна лична карта, която не подлежи на преиздаване е в невъзможност да промени вписаната в нея адресна регистрация. Посочва и че притежава лек автомобил „Тойота Карина, с ДК № Н6939АР. Акцентира върху обстоятелството, че е инвалид с пожизнено определена 95% вид и степен на увреждане, с поставена диагноза „Болест на Паркинсон, Треморно-брадикинетична форма, Захарен диабет тип II зад. Мет. К-л без усложнения, ХЗСН II ФК по НИХА, Артериална хипертония гр. III ум. Вис СМФ., Хипертонично сърце със сн. отслабен слух – дв. Неврит на слуховия нерв, възможно слухопротезиране“, поради което решението по т. 2 на ОС на ЕС освен че нарушава

правото му на собственост, създава на ищеца и сериозни затруднения за предвиждане до жилището му с оглед невъзможността да паркира в близост до него, за да може да слезе от автомобила, да свали необходимите му вещи и покупки и да се придвижи до апартамента си. Поддържа, че със същото се застрашава здравето и живота му, предвид невъзможността му на свободно движение и придвижване с помощта на притежавания от него лек автомобил. Счита, че по този начин се накърняват и конституционните му права, прогласени в чл. 6 и чл. 17 КРБ. Релевира възражения за неспазване на правилата за провеждане на общото събрание – в протокола от 14.02.2022 г. липсвало посочване на явилите се лица и притежаваните от тях идеални части, а от представените му документи не можело да се прецени дали е спазен изискуемия кворум за провеждане на процесното общо събрание, както и кои собственици са гласували по какъв начин, респ. дали гласувалите „за“ собственици притежават изискуемия обем от права, за да се счита и съответното решение за валидно взето. Допълва, че от отразяването в протокола не ставало ясно и кой представител каква точно част от общите части представлява, в какво качество се явява (дали е член на домакинството или упълномощено лице). В уточняваща молба от 12.07.2022 г. ищецът пояснява, че управител на ответната страна - Етажната собственост на собствениците на обекти в сграда с адрес \*\*\*, е „Х.М.В.“ ЕООД. При тези съображения моли за отмяна на оспореното решение и за присъждане на сторените съдебни разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК не е постъпил писмен отговор на исковата молба от ответника Етажната собственост на собствениците на обекти в сграда с адрес \*\*\*, чрез управителя на етажната собственост „Х.М.В.“ ЕООД.

Постъпил е отговор на исковата молба от етажния собственик М. П. К., имащ качеството на страна в производството, съгласно чл. 23, ал. 5 ЗУЕС, в който изразява становище за неоснователност на предявения иск и моли за неговото отхвърляне. Оспорва във вътрешния двор на сградата да има паркоместа, като твърди, че там има два гаража, които се ползват. Излага, че всички живущи единодушно са се разбрали, че ако паркират във вътрешния двор трябва да са на разположение по всяко време, за да преместят автомобилите си, за да освободят достъпа до гаражите или до автомобил, който е блокиран. Оспорва твърдението на ищеца, че живее постоянно на \*\*\*. Излага становище, че ищецът може да ползва правото си на преференции при паркиране в синя зона, ако е постоянно живущ в района. Навежда, че списъкът с общите части на живущите е бил обявен на таблото във входа един месец преди общото събрание и поддържа, че е било обявено в законовия срок от представителя на етажната собственост и са били спазени всички законови разпоредби по ЗУЕС. Сочи аргументи относно с ползване на земя във връзка с учредено право на строеж.

В проведеното на 02.12.2022 г. открито съдебно заседание е конституиран като страна в производството етажният собственик М. А. Н., на основание чл. 23, ал. 5 ЗУЕС. Същият изразява несъгласие с желанието на ищеца да паркира автомобила си във вътрешния двор, тъй като всички живущи трябва да осигуряват достъп, ако някой „запуши“ друг автомобил, а ищецът си оставя автомобила за по няколко дни, но го няма в сградата.

Съдът, като съобрази събраните писмени доказателствени средства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа страна:

От представените писмени доказателства – Нотариален акт за продажба на право на строеж от 05.10.2004 г., Договор за изграждане и продажба на недвижим имот от 05.10.2004 г. и Удостоверение № П-56/22.12.2005 г. за въвеждане в експлоатация на строеж, се установява, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в Жилищна сграда с 12 жилища, 2 магазина за промишлени стоки и 2 гаража с административен адрес \*\*\*, а именно апартамент № 8 на четвърти етаж в сградата със застроена площ от 36,59 кв.м., ведно с прилежащата към апартамента изба № 12с площ от 2,49 кв.м., както и 4,0315% ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж върху парцела, в

който е построена сградата. Изяснява се по делото, че същият не притежава ид.ч. от правото на собственост върху дворното място.

Приобщени към доказателствения материал по делото са удостоверение за настоящ адрес, копие на лична карта, свидетелство за регистрация част I, експертно решение от 26.09.2017 г. и епикриза от 17.09.2018 г., от които е видно, че ищецът е с регистриран настоящ адрес в \*\*\*, ет. 4, ап. 8 и постоянен адрес в \*\*\*, със влошено здравословно състояние при поставена диагноза „Болест на Parkinson” и определена 95% неработоспособност, както и че същият притежава лек автомобил „Тойота Карина“, рег. № H6939AP.

Установява се от приложения Договор за услуга „Професионален домоуправител“ от 01.02.2021 г., че между Общото събрание на ЕС с адрес \*\*\* и „Х.М.В.“ ЕООД е сключен договор въз основа на решение на Общото събрание на ЕС от 10.01.2021 г., по силата на който Общото събрание на ЕС е възложило на „Х.М.В.“ ЕООД да изпълнява задълженията на Управител на ЕС, визирани в ЗУЕС, както и тези, възложени му от Общото събрание на ЕС с протоколно решение, вкл. относно свикване и провеждане на Общи събрания на ЕС, изготвяне и съхранение на документи във връзка с тази услуга, водене на книгата на етажната собственост по чл. 7 ЗУЕС, представляване на ЕС и др.

Представен е по делото съставеният Протокол от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес \*\*\* от 14.02.2022 г. Отбелязано е в него, че Председател на събранието, съгласно чл. 16, ал. 2 ЗУЕС, е М. К., както и че на събранието присъстват 9 собственици, без да е посочено кои са те и какви идеални части от общите части на етажната собственост притежават. Описано е в т. 2 от същия, че е прието решение достъп до паркинга в задния двор да имат ап. 1, 5, 6, 9, 10, 11 и 4 – собственици с постоянен адрес по лична карта на ул. „Начо Начев“ и с автомобил на тяхно име. За така взетото решение са гласували „за“ 8 представители на самостоятелни обекти в сградата и 1 „против“. Протоколът е подписан от протоколчик Иван Тодоров и председател М. К..

Приложен е списък на собствениците ЕС ул. Начо Начев № 10, в който са отразени 12 бр. апартаменти, 2 бр. магазини и 2 бр. гаражи, като са вписани имената на лица в позиции за 10 апартамента, а за всяка позиция е отразен % идеални части. В същия липсва отразяване на дата на изготвянето му, както и препращане към протокола от проведеното ОС на ЕС на 14.02.2022 г.

Представен е и отчет на приходите и разходите за отчетен период (2021-02-01/2022-03-01) на ЕС, изготвен от „Х.М.В.“ ЕООД и включен в т. 1 от дневния ред на проведеното на 14.02.2022 г. ОС на ЕС.

Според приложения Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 25.02.2019 г. М. А. Н. притежава самостоятелен обект в процесната ЕС, а именно апартамент № 4, ведно с избено помещение, както и 8,0066% ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот, заедно с 35,62 кв.м. идеални части от същия.

При така констатираните обстоятелства съдът достигна до следните правни изводи:

Съдът намира молбата, с която е сезиран за процесуално допустима. Същата изхожда от легитимирано лице – не е спорно и от доказателствата по делото се установява, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в сградата, находяща се в \*\*\*. Сезиран е родово и местно компетентен съд. Разпоредбата на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС въвежда за подаване на молбата 30-дневен преклузивен срок от оповестяване на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, за спазването на който съдът следи служебно. Исковата молба, с която се оспорва взетото решение на ЕС от 14.02.2022 г., е депозирана в съда на 07.03.2022 г., поради което законоустановения срок е спазен.

Искът е насочен срещу легитимирана страна – Етажната собственост, която се

представлява от изборния към момента на инициране на производството управител, който по изричната разпоредба на чл. 41 ЗУЕС представлява собствениците в етажната собственост в съда и ищецът не е длъжен да посочва всички собственици на обекти в етажната собственост /в този смисъл решение №359/23.01.2012г. по гр.д. №1516/2010г. на ВКС, II г.о., постановено по реда на чл.290 ГПК, Определение № 62 от 26.01.2012 г. на ВКС по ч. гр. д. № 713/2011 г., III г. о., ГК, докладчик съдията Ценка Георгиева и Определение № 294 от 24.06.2011 г. на ВКС по гр. д. № 209/2011 г., I г. о., ГК/.

Няма спор между страните, че управител на Етажната собственост е ответникът „Х.М.В.“ ЕООД, на който с решение на ОС са възложени правомощията на управител на Етажната собственост, съгласно чл. 34, ал. 10 ЗУЕС, в изпълнение на което решение е сключен представеният Договор за услуга „Професионален домоуправител“ от 01.02.2021 г.

С оглед разпоредбата на чл. 3 ЗУЕС, съдът намира, че производството е допустимо и като попадащо в обхвата на Закона за управление на етажната собственост, в който случай е приложимо производството за отмяна решенията на общото събрание по реда на чл. 40 от същия закон. По аргумент от чл. 3 ЗУЕС за приложимостта на този ред е необходимо в сградата в режим на етажна собственост да има минимум четири самостоятелни обекта, които да са собствени на четири различни етажни собственици. В случая безспорно от събраните писмени доказателства и съвпадащите становища на страните се установи, че в сградата на \*\*\* има 16 отделни собственика на обекти – 12 жилища, 2 магазина и 2 гаража.

По основателността на молбата:

За успешното провеждане на предявения конститутивен иск за отмяна решението на общото събрание, ищецът следва да установи, че е собственик на обект в сградата, находяща се в гр. Варна в режим на етажна собственост, че е прието решение на ОС с атакуваното съдържание.

В случай на установяване на горните предпоставки, ответникът следва да докаже, че решението са взето валидно, при спазена процедура за свикване, покани, обявен дневен ред, кворум, мнозинство, че общото събрание е проведено съгласно изискванията на ЗУЕС, че протоколът е изготвен съобразно изискванията на закона и взетите решения са в съответствие със законовите разпоредби.

На отмяна по реда на чл. 40 ЗУЕС подлежат решения, които са взети при нарушение на процедурните правила, предвидени от закона за свикването и провеждането на заседанията на общото събрание или решения, които противоречат на императивни материалноправни разпоредби на закона (например такива са решенията, които са взети извън материалната компетентност на общото събрание, очертани в чл. 11 ЗУЕС).

Наведени са оплаквания в исковата молба относно провеждането на събранията във връзка с кворума на присъстващите и гласувалите оспореното решение на това Общо събрание.

На първо място следва да се отбележи, че Общото събрание на 14.02.2022 г. не е било председателствано от управителя на ЕС, каквото е законното изискване, закрепено в разпоредбата на чл. 16, ал. 2 ЗУЕС, а от собственика на самостоятелен обект в сградата М. К., който изрично заявява в настоящото производство, че не е управител на ЕС, нито председател на управителен съвет на ЕС.

С Определение № 9654/05.09.2022 г. по искане на ищеца съдът е задължил ответника „Х.М.В.“ ЕООД да представи заверено за вярност копие от Покана за свикване на общо събрание от 14.02.2022 г. и книга на собствениците, която съгласно чл. 1.2 от представения Договор за услуга „Професионален домоуправител“ от 01.02.2021 г. същият в качеството му на управител на ЕС следва да води и съхранява. Съгласно чл. 7, ал. 2 ЗУЕС в книгата на етажната собственост се вписват данните за собствениците на самостоятелни обекти в сградата и идеалните части на обекта от

общите части на сградата (в проценти). С оглед изричното оспорване от ищеца относно спазването на изискуемия кворум за провеждане на събранието и взимане на решения, за установяване на правнорелевантното обстоятелство дали присъствалите на събранието лица притежават необходимия процент ид. части от общите части на сградата е изискана от ответника – управител на ЕС именно книгата на етажната собственост по чл. 7 ЗУЕС. Тъй като ответникът не е изпълнил процесуалното задължение по чл. 190 ГПК, като по този начин е създал пречки за събиране на допуснатото доказателство, следва да понесе уредената в чл. 161 ГПК процесуална тежест, като съдът, с оглед на всички събрани по делото доказателства, вкл. предвид липсата на посочване на дата на изготвяне на представения списък на собствениците и на препращане към протокола от 14.02.2022 г., приема, че не са спазени процедурните правила, при които е проведено общото събрание от 14.02.2022 г., като само на това основание подлежи на отмяна атакуваното решение на общото събрание. С оглед липсата на данни в протокола от 14.02.2022 г. кои собственици на самостоятелни обекти в сградата в режим на ЕС присъстват и какви идеални части от общите части на сградата притежават, не може да бъде направен извод, че събранието е проведено при спазване на кворума по чл. 15 ЗУЕС, както и че решението е взето в съответствие с изискванията на чл. 17 ЗУЕС.

За пълнота следва да бъде посочено и че взетото решение по т. 2 от протокола на ОС е извън компетентността на общото събрание, уредена в чл. 11 ЗУЕС.

Когато в дворното място е построена сграда в режим на етажна собственост и всички собственици на самостоятелни обекти притежават и съответни идеални части от дворното място, то незастроената част на дворното място представлява обща част на сградата. Начинът на ползване и управлението на тази незастроена част се определя по решение на Общото събрание на собствениците в етажната собственост по реда на ЗУЕС. Съгласно чл. 5, ал.1, т.1 ЗУЕС собствениците на самостоятелни обекти имат право да използват общите части на сградата по предназначение, но същевременно са длъжни съгласно чл. 6, ал. 1, т. 1 от същия закон да не пречат на другите собственици да ползват общите части. От компетентност на Общото събрание на собствениците е вземането на решения относно използването на общите части - чл. 11, ал. 1, т. 10, б. „и” ЗУЕС.

Когато не всички собственици на самостоятелни обекти в сградата - етажна собственост притежават идеални части от дворното място, то незастроената част на дворното място няма статут на обща част по смисъла на чл. 38 ЗС. Тогава ползването на този двор се извършва по реда на чл. 32, ал. 1 ЗС - по решение на съсобствениците, притежаващи повече от половината от вещта, а при непостигане на мнозинство въпросът се решава от съда по реда на чл. 32, ал. 2 ЗС. Ако няма възможност всички съсобственици да ползват съсобствения двор, то лишените от ползване имат право на обезщетение по чл. 31, ал. 2 ЗС.

По отношение на местата за паркиране изрично в този смисъл е уредбата на чл. 43, ал. 3 ЗУТ (ДВ бр. 101/2015г.) - ако урегулираният поземлен имот е обща част на сградата - етажна собственост, то местата за паркиране се разпределят от Общото събрание на етажните собственици; ако земята не е обща част на сградата, то паркирането се осигурява чрез разпределение на ползването на свободната дворна площ, която не е необходима за ползване на сградата по предназначение.

В този смисъл – Решение № 57 от 29.06.2021 г. на ВКС по гр. д. № 3007/2020 г., II г. о.

В процесния случай не всички етажни собственици (притежатели на самостоятелни обекти в сградата) са собственици и на идеални части от дворното място, в което е построена сградата. Както бе изяснено по-горе, ищецът – етажнен собственик не притежава идеални части от поземления имот, а само от правото на строеж върху същия. Следователно, вътрешният двор на сградата, представляващ незастроена част от терена, не е обща част на сградата по чл. 38 ЗС, поради което

решението относно ползването му е въпрос извън компетентността на Общото събрание на Етажната собственост, а е в правомощията на съсобствениците на земята. Поради това, взетото решение по т. 2 подлежи на отмяна и на това основание като нарушаващо императивни материалноправни разпоредби.

Така мотивиран съдът намира, че предявеният иск е основателен и следва да бъде уважен.

С оглед изхода на спора на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сторените по делото разноски в размер на 80 лв. за заплатена държавна такса.

Така мотивиран, Районен съд – Варна

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** решение по т. 2 на Общото събрание на Етажната собственост на собствениците на обекти в сграда с адрес \*\*\*, представлявано от управителя на етажната собственост „Х.М.В.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление \*\*\*, обективирано в Протокол от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес \*\*\* на 14.02.2022 г., на основание чл. 40 ЗУЕС.

**ОСЪДЖДА** Етажната собственост на собствениците на обекти в сграда с адрес \*\*\*, представлявано от управителя на етажната собственост „Х.М.В.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление \*\*\*, **да заплати** на Д. Х. М., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес \*\*\* сумата от **80 лв.** (осемдесет лева), представляваща сторени съдебни разноски на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

**РЕШЕНИЕТО** може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Окръжен съд – Варна в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

**ПРЕПИС** от Решението да се изпрати на страните.

**Съдия при Районен съд – Варна:** \_\_\_\_\_