

РЕШЕНИЕ

№ 688

гр. Пловдив, 20.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, XIV СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Анна Ив. Иванова

Членове: Радослав П. Радев
Иван Ал. Анастасов

при участието на секретаря Валентина П. Василева
като разгледа докладваното от Иван Ал. Анастасов Въззивно гражданско дело № 20215300501273 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по въззивна жалба от Етажната собственост в сграда, находяща се в гр.*****, с която се обжалва решение № 260258 от 27.01.2021г. по гр.д.№ 2354/2019г. на ПдРС, XIV гр.с., с което е отхвърлен предявения от жалбоподателя иск по чл.422 от ГПК, вр. чл.45 от ЗС и чл.11, ал.1, т.10, б.“е“ от ЗУЕС за признаване на правото на изваждане от сградата в режим на етажна собственост на собственика на ап.№ 2 Н. Г. С. и на обитателките на същото жилище К. С. С. и В. С. С. за срок от три години. Във въззивната жалба се сочи, че обжалваното решение е неправилно и незаконосъобразно и постановено в противоречие със събраните по делото доказателства. По-конкретно се сочи, че от събраните доказателства категорично се установяват многобройните и продължаващи нарушения на реда на ЕС, допуснати от въззиваемите, както и спазването на предвидения в закона ред за отстраняването им. В противоречие с тези доказателства първонишанционният съд приел, че процедурата не е спазена, а също така, че нарушенията са преустановени. Иска се отмяна на решението и уважаване на предявения иск.

Отговор на въззивната жалба е подаден от Н. С. /същата освен в лично качеството участва по делото и като настойник на поставената под пълно запрещение нейна дъщеря К.С./. В същия се поддържа, че обжалваното решение е правилно и законосъобразно, по-конкретно че събраните по първоиншанционното дело доказателства са преценени правилно

от първоинстанционния съд и също така че са правилни изводите по съществото на спора.

От Н. С. е подадена и частна жалба против определение от 16.02.2021г., с което е оставена без уважение молбата ѝ по чл. 248 ГПК за изменение на решението в частта относно разноските. В частната жалба се сочи, че реално е заплатено адвокатско възнаграждение в размер от 200 лева, които следва да ѝ бъдат присъдени.

С подадения от ЕС отговор на частната жалба, същата се оспорва като неоснователна.

По първоинстанционното дело са предявени искове по чл. 422 от ГПК, вр. чл.45 от ЗС и чл. 11, ал. 1, т. 10, б. „е“ ЗУЕС. В исковата молба се твърди, че първите двама ответници- Н. и С.С.и / С.С. е починал в хода на делото/ са собственици, а останалите две- К. и В. С.и, са обитатели на апартамент № 2 в сградата, находяща се в гр.*****. Всички те системно нарушавали правилника за вътрешния ред, като от 2013г. събирали, натрупвали и складирали пожароопасни материали. В тази насока им било дадено предписание от РС ПБЗН- ****, което не било изпълнено. Освен това в жилището им не се спазвала хигиена, което довело до развъждането на насекоми и плъхове, разпространили се по цялата сграда. Обитателите на ап.№2 системно облекчавали биологичните си нужди на етажните площадки. По причина на това от ОС на ЕС било гласувано решение за извеждането им от апартамента за срок от 3 години. Била издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК, на против същата били подадени възражения в срок.

В отговора на исковата молба се твърди, че Н. С. не е извършвала вменените ѝ нарушения на реда в жилищната сграда. Всички в семейството ѝ били социално слаби, като К.С. била с 80% намалена работоспособност. Набляга се на това, че в съобщението от МВР било посочено, че не са извършили престъпление от общ характер, а следва да премахнат отпадъци. Твърди се, че към момента на подаване на отговора всички дадени предписания били изпълнени.

Съгласно чл.45, ал.1 от ЗС, собственикът на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост може да бъде изваден от сградата по решение на общото събрание за срок до три години, ако използва или допуска да се използват неговите помещения по начин, който излага сградата на опасност от пожар или от значителни повреди или ако систематически нарушава правилника или решенията на общото събрание за вътрешния ред в сградата или добрите нрави. Задължително условие по ал.2 на чл.45 за вземането на решение за изваждане е собственикът да е бил предупреден писмено от управителя, че ще бъде изваден от имота, и след това нарушението да не е преустановено. Безспорно е, че въззиваемата Н. С. е собственик на горепосочения ап.№ 2, а дъщерите ѝ К. и В. С.и и към датата на гласуване на решението за изваждането им от сградата, и към датата на издаване на заповедта за изпълнение по чл.410 от ГПК, а и в хода на исковото производство са обитавали това жилище. По първоинстанционното дело са налице многобройни писмени доказателства за това, че в същото жилище са били натрупани голямо количество горими отпадъци и материали. Така например в писмо от II РСПБЗН- гр.***** изх.№

747/22.08.2017г. до управителя на ЕС се сочи, че при извършена проверка е констатирано струпването на големи количества горими материали в целия апартамент; в писмо от П РСПБЗН- гр.**** изх.№ 18/03.01.2018г. до управителя на ЕС се сочи, че на Н. С. е връчено противопожарно разпореждане № 56/02.11.2017г. и поради неизпълнение на предписаното премахване на горимите отпадъци и материали от жилището ѝ ѝ е съставен акт за установяване на административно нарушение. Съставено е и наказателно постановление № 57/05.01.2018г. В обясненията си, дадени по реда на чл.176 от ГПК етажната собственичка М. Д. сочи, че многократно са се обръщали лично към Н. С. и към покойния ѝ съпруг С.С. с молба да почистят жилището си. В него те били натрупали всевъзможни боклуци- дрехи, вестници, картони, найлони. В него се въдели плъхове и хлебарки. К.С. денонощно била на стълбищната площадка, където извършвала и физиологичните си нужди. По настоящето дело се събраха доказателства- заверени преписи от документите, регистриращи произшествие № 577- пожар на 16.11.2021г. в сградата на ул.“*****”, ***** , относно това, че на посочената дата в ап.№ 2 е избухнал пожар. Очевидно е, че е налице поведение на собственици и обитателите на това жилище, излагащо сградата на опасност, а също и действия, които не се вписват в общо приетите представи за добри нрави.

До въззиваемите, включително и до починалия в хода на първоинстанционното дело С.С., е отправено общо предупреждение по чл.45, ал.2 от ЗС с дата 31.05.2018г., в което са описани следните нарушения през период от пет години: събиране, внасяне, натрупване и складиране на пожароопасни хартии, велпапета, кашони в помещенията на апартамент-стаите, коридорите, както и на терасите. Конкретно по отношение на въззиваемите се сочи, че същите се занимават с клошарство. К.С. от пет години живеела на площадката пред ап.№ 2 и трупала на нея горими отпадъци, храни, парцали, включително там екскремирала. Описани са и предприетите от Етажната собственост действия за търсене на съдействие през период още от 214 година от РЗИ- гр.*****- гр.****. Посочено е, че въпреки отправените до С.и предписания от службата за пожарна безопасност, включително и след издаването на наказателно постановление, трупването на лесно запалими материали в жилището е продължило. Предупреждението е подписано от управителя на ЕС и от още четирима етажни собственици, като от същите е съставен и подписан протокол от същата дата, в който е отразено, че на позвъняването на звънеца на ап.№ 2 вратата отворили Н. и С.С.и. Те взели предупреждението от управителя, прочели го, засмяли се, след което го хвърлили в посока към него и останалите етажни собственици и затворили вратата. Предупреждението било залепено на входната врата на ап.№ 2 и на таблото на входа на жилищната сграда.

По подадено от Етажната собственост в сградата на ул.“*****” заявление по чл.410 от ГПК за изваждане на въззиваемите от сградата въз основа на решение на ОС от 12.09.2018г. е образувано ч.гр.дело № 20285/2018г. по описа на ПРС. Заявлението е уважено, като е издадена заповед за изпълнение за извеждане С.и от обитаваното от тях жилище за срок от три години. Решението от 12.09.2018г. е налице на л.36- 37 по приложеното ч.гр.дело № 20285/2018г.. В същото е отразено, че са присъствали двадесет и двама

собственици, притежаващи общо 94,40% от общите части на сградата. Отражено е също така, че решението за изваждане на въззиваемите от етажната собственост е гласувано единодушно. Съгласно чл.17, ал.2 от ЗУЕС, за изваждане от сградата на собственик или ползвател по реда на чл. 45 от ЗС е необходимо мнозинство от не по-малко от 75 % ид.части общите части. Съобразно със съдържанието на решението, което не е оспорено, следва да се приеме, че необходимият кворум, както за провеждането на събранието, така и за гласуване на решението е бил налице. На л.38 по приложеното ч.гр.дело № 20285/2018г. е налице и протокол от 13.09.2018г., в който е отразено, че на посочената дата управителят на ЕС В.К. и етажните собственици И. А., Х. Л., И. И. и М. Д. са посетили жилището на С.и, за да им връчат препис от решението от 12.09.2018г.. Описана е аналогична на тази в протокола за връчване на предупреждението фактология, с тази разлика, че на стълбищната площадка е присъствала и К.С., която, след като решението ѝ било прочетено, отказала да го получи. В протокола е отразено, че на входната врата на ап.№ 2 и на таблото на входа са били залепени екземпляри от протокола за проведеното на 12.09.2018г. общо събрание и съобщение за изготвяне на протокола. Същите документи били пуснати и в пощенската кутия на семейство С.и.

Съгласно трайната съдебна практика- така например Решение № 654 от 01.10.2009 г. по гр. д. № 1506/2008 г. III г. о. на ВКС, Решение № 659/20.11.2009 г. на ВКС по гр. д. № 4357/2008 г., II г. о., Решение № 39 от 19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК на ВКС и др., „решенията на ОС на ЕС по своята правна природа са близки до решенията на общите събрания на отделните търговски дружества и по отношение на тях по аналогия следва да се имат предвид дадените в т. 1 на Тълкувателно решение № 1 от 6.12.2002 г. на ОСГК на ВКС по тълк. д. № 1/2002 г. разяснения“. Приема се също така, че решенията на ОС на етажната собственост не представляват многостранни договори, тъй като те обвързват и етажните собственици, които не са участвали на събранието или не са гласували за съответните решения, поради което по отношение на същите не са приложими правилата на ЗЗД. В Тълкувателно решение № 1 от 06.12.2002 г. по тълк. д. № 1/2002 г., ОСГК на ВКС се приема, че когато решенията на общото събрание противоречат на учредителния акт или на повелителни разпоредби, или е налице процесуална незаконосъобразност под формата на неспазена процедура за свикване на общото събрание, реда и кворума за приемане на решения, тези решения ще са отменяеми като незаконосъобразни, но това не води до тяхната нищожност. Така например съществуващата съдебна практика относно решенията на ОС на ЕС е обобщена в Определение № 89 от 22.05.2017 г. по ч. гр. д. № 1464/2017 г., I г. о на ВКС по следния начин: „конститутивният иск от чл. 40 ЗУЕС не включва, а не може и да изключи съдебната защита срещу онези решения на ОС на етажните собственици, които изначално не са породили действие, онези, за които правният режим на ЗУЕС не се прилага или макар да се прилага, ОС на етажните собственици е надхвърлило своята компетентност, или решение в действителност няма, въпреки че протоколът по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС невярно го отразява. По същия начин в Определение № 89/22.05.2017г. на

ВКС по ч. гр. дело № 1464/2017 г., ГК, I отд. се приема, че „Решението на ОС е незаконосъобразно тогава, когато: ОС е свикано и/или решенията са взети в нарушение на реда по ЗУЕС; и/или ОС е упражнило своите правомощия в отклонение на изискванията от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС. Решението на ОС е нищожно тогава, 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; ОСЕС е упражнило правомощие, каквото от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС не произтича; или липсва /не е взето/ решение на ОС, въпреки че така е отразено в протокола по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС.

За приложението на цитираната по-горе съдебна практика е от съществено значение въпросът, дали решението за изваждане на въззиваемите от етажната собственост въобще им е връчено. Съгласно чл.40, ал.2 от ЗУЕС, молба за отмяна на решение на ОС на ЕС може да бъде подадена в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7. Разпоредбата на чл.16, ал.7 от ЗУЕС предвижда следното: „Председателят на управителния съвет /управителят/ в срока по ал.6 / 7-дневен срок от провеждането на събранието/ поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет /управителя/ и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите“. В протокола от 13.09.2018г., освен дата на съставяне, са посочени час- 15,00 часа, и място- първо пред жилището на С.и и после до входа на сградата. Изрично е отразено, че на общодостъпни места са залепени съобщения за изготвяне на протокола за проведеното на 12.09.2018г. общо събрание. Ето защо, настоящият състав на съда намира, че са спазени всички нормативно установени изисквания за връчване на решението за изваждане на въззиваемите от етажната собственост.

Несъмнено в случая не е налице нито едно от приетите в съдебната практика основания за нищожност на решението от 12.09.2018г.- редът на ЗУЕС да е изключен, защото етажна собственост не съществува или дори да съществува, е налице отклонението от чл. 2 или изключението от чл. 3 ЗУЕС; ОСЕС да е упражнило правомощие, каквото от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС не произтича; или да липсва решение на ОС, въпреки че така е отразено в протокола по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. Тъй като основанията за нищожност по чл.26 от ЗЗД, включително и противоречие със закона или заобикаляне на същия, не са приложими по отношение на решенията на ОС на ЕС, то би следвало да се прецени единствено относно наличието на такова противоречие със закона, което да обосновава липса на компетентност на общото събрание за гласуване на съответно решение или гласуването на такова решение при надхвърляне на правомощията му. Доколкото спазването на изискването по чл.45, ал.2 от ЗС за отправяне на предупреждение до етажните собственици и/или обитателите, за които ще се гласува решение за изваждането им от етажната собственост, е задължителна

предпоставка за пристъпването към гласуване на такова решение, то би могло да се приеме, че при пълно неспазване на въпросното изискване, ОС на ЕС действа при липса на компетентност или надхвърляйки компетентността си. Това е така тъй като отправянето на предупреждение не е част от уредената в ЗУЕС процедура по свикване и провеждане на общо събрание, а уредена в друг закон задължителна предпоставка за гласуване конкретно и само на решение за изваждане на етажен собственик или обитател от етажната собственост.

Както беше посочено по-горе, до въззиваемите е отправено общо предупреждение. Индивидуални предупреждения до всеки един етажен собственик и/или обитател, живеещи в едно и също жилище, би следвало да бъдат отправени в случай, че всеки един от тях се изважда от етажната собственост на различно основание- за различни нарушения, извършени по различно време. В конкретния случай нарушенията са извършвани общо, през един и същ продължителен период от време още от 2014г., като единствената особеност е в това, че нарушението на К.С. се изразява и в обитаване на стълбищната площадка пред ап.№ 2. Нарушенията може да бъдат описани по- подробно или по- общо, но е достатъчно те да са разбираеми за лицата, спрямо които е отправено предупреждението. С предупреждението от 31.05.2018г. са поставени изрични и ясни изисквания спрямо семейство С.и, а именно „да изчистят изцяло и дезинфекцират ап.2 от натрупаните в същия горими отпадъци, хартии, вещи, храни и др., както и същото да стори и К. С. С., като почисти в същия срок / даден е двуседмичен срок/ и дезинфектира площадката пред ап.№ 2 и прекрати обитаването ѝ“. Не може да се изисква изчерпателно описание по вид, състояние и брой на всички вещи, които е следвало да бъдат отстранени от жилището и от площадката пред него. Става дума предимно за отпадъчни материали, донесени отвън, от улицата. Във всяко едно жилище може да се съхраняват някакви стари, непотребни вещи. В конкретния случай обаче става дума за вещи, събирани от улицата и трупани с години в жилището. Всъщност не напълно ясно поставени изисквания от страна на етажната собственост в предупреждението по чл.45, ал.2 от ЗС биха могли да породят спор относно това, дали е налице изпълнение на тези изисквания- пълно или непълно, но липсата на стопроцентова яснота не е основание за пълно неизпълнение. В случай, че на С.и не им е било ясно, какво се иска от тях, те са имали възможност да поискат някакви разяснения в тази насока- в какво ги обвиняват и какво се очаква да направят, за да се считат изрядни. В тази връзка следва да се отбележи, че нито преди завеждане на съдебното производство, нито с писмения отговор на исковата молба, нито впоследствие от страна на въззиваемите не е направено възражение във връзка със съдържанието на предупреждението. Не се твърди по никакъв начин, че не им е било ясно, какво е трябвало да направят, за да не се гласува решение за изваждането им от етажната собственост. Напротив- в отговора на исковата молба, подаден от Н. С., изрично се твърди, че „всички разпореждания и указания на органите от наша страна са изпълнени“. Относно връчването на предупреждението следва да се отбележи, че доколкото в закона не е предвиден специален ред за това, то би следвало да се прилагат правилата за връчване на всякакви изявления в писмена форма между правните субекти. Не е напълно лишено от

основание и приложението по аналогия на реда за връчване по чл.16, ал.7 от ЗУЕС. Така или иначе по делото не е налице спор относно обстоятелството, че предупреждението е достигнало до знанието на въззиваемите, като не е оспорен и протокола от 31.05.2018г.. Ето защо, дори и да приемем, че, при заявен отказ от страна на адресатите на предупреждението да го получат лично, по- правилно би било то да им бъде изпратено чрез нотариус, то това не дава основание да се приеме, че решението от 12.09.2018г. е нищожно и не подлежи на изпълнение. Основание за нищожност не съставлява и наличието на друго едно решение на ОС на ЕС от 26.06.2018г. за изваждане от етажната собственост на Н., С. и К. С.и, тъй като става дума за системни, еднотипни нарушения на реда в сградата, които следва да са продължили през целия период след 31.05.2018г.- и към 26.06.2018г., и към 12.09.2018г.. В тази връзка следва само да се допълни, че наличието на такива нарушения не се опровергава от показанията на разпитания по първоинстанционното и по настоящето дело свидетел К. К., тъй като в показанията му не се съдържат данни относно състоянието на ап.№ 2 към 12.09.2018г. и впоследствие. В показанията си, дадени пред ПдРС, той е посочил единствено, че през пролетта и лятото неизвестно на коя година от жилището били изнесени някакви едри неща, като не става ясно какви са били тези неща и кой ги е изнесъл.

Щом като решението на ОС на ЕС от 12.09.2018г. не е отменено по реда на чл.40 от ЗУЕС и не е нищожно, то подлежи на изпълнение, поради което обжалваното решение ще следва да бъде отменено, като искът по чл.422 от ГПК бъде уважен изцяло- по отношение и на трите въззиваеми. Съобразно с решението по делото в полза на Етажната собственост ще следва да бъдат присъдени разделно / по равно от всяка една от въззиваемите/ направените от тях съдебни разноски в размер, както следва: общо 900 лева в заповедното производство, общо 900 лева в първоинстанционното производство и общо 450 лева в настоящето въззивно производство.

Съобразно с правилото по чл.78, ал.1 от ГПК на въззиваемата Н. С. не се дължат направените от нея съдебни разноски, поради което и подадената от нея частна жалба против определение № 261244/16.02.2021г. ще следва да бъде оставена без уважение.

Предвид гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 260258 от 27.01.2021г. по гр.д.№ 2354/2019г. на ПдРС, XIV гр.с., с което е отхвърлен предявения от жалбоподателя Етажната собственост в сградата, находяща се в гр.***** иск по чл.422 от ГПК, вр. чл.45 от ЗС и чл.11, ал.1, т.10, б.“е“ от ЗУЕС за признаване на правото на изваждане от сградата в режим на етажна собственост на собственика на ап.№ 2 Н. Г. С. и на обитателките на същото жилище К. С. С. и В. С. С. за срок от три години, като вместо това

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО правото на Етажната собственост в сградата,

находяща се в гр.***** на изваждане от сградата в режим на етажна собственост въз основа на решение по чл.45 от ЗС, гласувано на Общо събрание на Етажната собственост, проведено на 12.09.2018г., на собственика на ап.№ 2 Н. Г. С., ЕГН: ***** и на обитателките на същото жилище К. С. С., ЕГН: ***** и В. С. С., ЕГН: ***** за срок от три години.

ОСЪЖДА Н. Г. С., ЕГН: ***** и на обитателките на същото жилище К. С. С., ЕГН: ***** и В. С. С., ЕГН: *****- трите с адресна регистрация в гр.*****, да заплатят на Етажната собственост в сградата, находяща се в гр.***** по 300 лева- съдебни разноси в заповедното производство, по 300 лева- съдебни разноси в първоинстанционното производство, и по 150 лева- съдебни разноси в настоящето въззивно производство.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ подадената от Н. Г. С. частна жалба против определение № 261244/16.02.2021г. по гр.д.№ 2354/2019г. на ПдРС, XIV гр.с..

Решението подлежи на обжалване пред ВКС с частна жалба в едноседмичен срок от връчването му на страните само в частта, имаща характер на определение за произнасяне по частната жалба от Н. С. против определение № 261244/16.02.2021г.. В останалата му част решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____