

Изваждане на обитател от сграда или мисията невъзможна

Някак си прекалено натрапчиво, в публичното пространство започна да се насажда неоснователен страх сред хората по отношение възможността на Общото събрание (ОС) на етажната собственост (ЕС) със свое решение по смисъла на чл. 11, ал 1, т.10, буква „е“ от ЗУЕС да изважда от сградата собственик или обитател, който систематично нарушава правилника или не спазва решенията на ОС на ЕС, нарушава добрите нрави или ползва помещенията по начин, който излага на риск целостта на сградата или живота и здравето на обитателите ѝ. Този текст не влиза тепърва със сегашните промени в закона и е действаща и към момента норма от 01.05.2009 г.

Колкото и стряскащо да изглежда на пръв поглед, по същество това е една трудноприложима на практика норма, която по странен начин се опитва да урежда чисто вещни права като ги поставя в една плоскост с междусъседските отношения, добрите нрави и границите на човешката търпимост. В медиите се появиха и мнения относно противоконституционност на подобен текст позовавайки се на чл. 17 от Конституцията, но подобни твърдения не почиват върху сериозни правни аргументи. Най-голямата опасност, която се съзира в тази разпоредба е възможността мнозинството да опита да се саморазправи с определени субекти при лоши междусъседски отношения сред етажните собственици. Трябва да стане ясно, че за съжаление често срещаните нападки на битово ниво, оказване на психически тормоз, вдигане на шум, клевети и интриги не обуславят извод за нарушаване на установения в ЕС ред, както и наличие на поведение скрепено с предвидената в чл. 45 от ЗС санкция.

Съществуват специфични условия при които може да бъде взето законосъобразно решение за изваждане. На първо място такова може да бъде взето само ако преди това обитателят е бил предупреден писмено за това и ако след това предупреждение не е прекратил нарушението. Важно е да се знае, че предупреждението трябва да бъде за конкретно провинение, което се явява като основание за изваждането, а не изобщо и по принцип. То трябва да бъде установено по време, място и начин на извършването му.

ОС на ЕС не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен в неотложни случаи. Въпросът за системно нарушаване на установения в ЕС ред не може да се квалифицира като неотложен случай. ОС трябва да бъде свикано съгласно изискванията на чл. 13 на ЗУЕС.

Решението на ОС на ЕС може да се разглежда като един вид извънсъдебен способ за защита на произтичащи от ЕС права и задължения. Самото решение не е и не може да бъде акт, който се ползва със сила на пресъдено нещо. По смисъла на закона то е предвидено като основание за издаване на заповед за изпълнение в производство по чл. 410 ГПК. Решението на ОС на ЕС не е и не може да бъде и изпълнителен титул относно подлежащата на принудително изпълнение претенция. При съдебно атакуване на такова

решение без изпълнително основание, правната защита на засегнатия от решението обитател е указана в чл. 410 и следващите от ГПК, като в този смисъл с представените му в заповедното производство средства за защита, възражение срещу неговата законосъобразност може да се направи и след изтичане на срока по чл. 38, ал. 1 от ЗУЕС.

На следващо място е важно да се уточни, че собственика на имота е единствено легитимен да иска отмяна на постановеното от ОС на ЕС решение за изваждането му от собствения имот. С други думи обитателите без значение от основанията, на което се намират в имота не разполагат с право на такъв иск. По този начин преклузията по чл. 45 ЗС се явява относима към правата на собственика и само по отношение на исковите за отмяна на решенията, но не и за установяване на обстоятелствата, касаещи тяхната законосъобразност на извънсъдебен изпълнителен титул. Нормата е неотнормисима към правата и средствата за защита предоставени на обитателите на имот в ЕС, които се намират в негова фактическа власт, но не са собственици. Наемателят, позовавайки се на правото си на ползване на валидно установени със собственика на същия правоотношения може да бъде изведен от предоставения му за ползване жилищен имот само по исков път и то в производство, в което следва ангажиране на отговорността му ведно със собственика на имота в качеството им на „задължително необходими другари“.

След това кратко изложение на основните положения по отношение на изваждането можем да заключим, че това е една реална и осъществима възможност, но само при липса на нарушения по свикване и провеждане на събранието и при доказани по недвусмислен начин конкретни нарушения предвидени в санкцията на чл. 45 от ЗС. В този смисъл, тази норма не може и няма да се превърне в едно крайно опасно оръжие в междусъседските войни.

Legalconsultbg.net