

РЕШЕНИЕ

№ 23

гр. К., 19.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – К., ПЕТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: НЕЙКО Г. НЕЙКОВ

при участието на секретаря ДЕТЕЛИНА ИВ. ДИМИТРОВА
като разгледа докладваното от НЕЙКО Г. НЕЙКОВ Гражданско дело № 20235510102993 по описа за 2023 година

Предявен е иск за отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание на етажната собственост с пр. осн. чл. 40 ЗУЕС.

Ищцата Д. М. М., ЕГН ***** моли съда да постанови решение, с което да признае за незаконосъобразно приетото по т. 4 от дневния ред на Общото събрание на етажната собственост, проведено на ***** г., решение и да отмени същото.

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, моли да й бъдат присъдени направените по делото разноски.

Твърди, че е собственичка на апартамент *** по разпределение на етажната собственост /ап.54 по нотариален акт/, находящ се в сграда в режим на етажна собственост с адрес в гр. К., ул. „*****“. От 2020 г. жилището е необитаемо - не живее в него и не го е предоставяла за ползване на други лица. Два-три пъти годишно посещава имота си, за да провери в какво състояние е.

При едно посещение в края на м. май 2022 г. намерила залепено на входната врата на жилището уведомление № ***** от ***** г. за дължими суми към етажната собственост за месечни такси за режийни разходи и възнаграждение на домоуправителя, както и за фонд „Ремонт и обновление“. Тъй като уведомлението било от фирма „*****“ ООД, ЕИК ***** , която й била непозната, се свързала с един от съседите и от него научила, че Етажната собственост е избрала тази фирма за професионален домоуправител и е сключила договор с нея. Също така, от него разбрала и че е имало Общо събрание на етажната собственост, на което са били взети решения за размера на таксите, които етажните собственици трябва да заплащат, вкл. и от собствениците на необитаеми апартаменти. Настояла да

бъде свикано ново общо събрание, на което да бъде преразгледан въпросът с таксите, дължими от необитаемите апартаменти, тъй като са били определени в нарушение на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС.

На ***** г. е проведено Общо събрание на етажната собственост, на което е подложено на обсъждане възражението й необитаемите апартаменти да заплащат такси към ЕС за покриване на разходите за управление и поддържане на общите части. Видно от приложения към настоящата искова молба Протокол от ОС на ЕС от ***** г., по т. 4 от дневния ред Общото събрание е взело решение, с което вноските на етажните собственици остават в размера, определен на предходно общо събрание, а именно: „За посрещане на режийните разходи, които Етажната собственост посреща и фонд „Ремонт и обновление“ за обитаемите апартамент следва да се събират вноски в 2 размер на 10 лева, за всеки самостоятелен обект, с изключение на ап. ******, които заплащат по 5 лева /необитаеми/. За фонд „Ремонт и обновяване“ за необитаеми апартаменти да бъде събирана вноската - от апартаменти на 1-ви и 2-ри етаж по 0,50 лева на месец, от апартаменти на 3-ти етаж и следващите по 1,00 лева на месец. За възнаграждението за професионален домоуправител, се правят вноски в размер на 6 лева на самостоятелен обект месечно (4 лева за апартаменти на пенсионери), без значение от обитаемостта“.

Счита, че така приетото решение по т. 4 от дневния ред на Общото събрание на етажната собственост, проведено на ***** г., е незаконосъобразно поради следните съображения:

Видно от приложения към настоящата искова молба Протокол от ***** г. от проведени Общи събрания на етажната собственост, изрично е посочено, че апартамент ***, чийто собственик е тя, е необитаем и този факт е известен на етажните собственици.

Съгласно чл. 51, ал. 2 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) разходите за управление и поддържане на общите части не се заплащат от собственик, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. Разпоредбата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС е императивна правна норма и е задължителна за Общото събрание на етажните собственици. Общото събрание определя размера на паричните вноски за управление и поддържане на общите части на сградата, но по отношение на кръга от лица, които могат да бъдат освободени от заплащане на тези разходи, неговите правомощия са ограничени от повелителния характер на нормата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС, т.е. собствениците на необитаеми апартаменти са освободени изцяло от всички разходи (разноски и такси), във връзка с дейности по управлението и поддържането на общите части на етажната собственост, дори без да е необходимо вземане на решение от общото събрание. Извод в тази насока може да се направи и от тълкуването на чл. 11, ал. 1, т. 5 от ЗУЕС, в която разпоредба е посочено, че правомощие на Общото събрание е определяне на размера, но не и начинът на разпределение на разходите за управление и поддържане на общите части. Последният е разписан изрично в закона - така приема и Решение № 80 от 4.11.2021 г. на ВКС по гр. д. № 1213/2020 г., IV г. о., ГК, докладчик 3 председателят Албена Бонева.

С разпоредбата на ал. 2 се урежда изключение от общото правило на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС за разпределение на разходите между собствениците, поради което взетите от общото събрание решения в нарушение на тези изисквания не пораждаат задължения за собствениците на обекти в етажната собственост, тъй като е извън правомощията на общото събрание да определи кръга на лицата, които не заплащат разходите за общите части. В чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС не е предвидено право на Общото събрание да реши нещо различно, каквато възможност е предвидена в ал. 3 на чл. 51 от ЗУЕС за собственик, който отсъства повече от 30 дни, но пребивава в имота повече от 30 дни в рамките на една календарна година. Това тълкуване на императивния характер на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС е възприето в задължителната съдебна практика на Върховния касационен съд като напр. Решение № 60181 от 20.10.2021 г. на ВКС по гр. д. № 86/2021 г., IV г. о., ГК, докладчик съдията Борис И., Решение № 93 от 6.10.2022 г. на ВКС по гр. д. № 395/2022 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Теодора Гроздева и др. В посочената съдебна практика изрично се приема и, че независимо дали е било взето решение на общо събрание на етажните собственици, лицата по чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС са освободени от задължението да участват в разходите по управление и поддържане на общите части на етажната собственост, тъй като нормата е с императивен характер.

На следващо място, за проведеното ОС на ЕС от ***** г. е съставен протокол, който не отговаря на изискванията на чл. 14, ал. 5 и чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. За участие в общото събрание е упълномощила да я представлява д-р М.М., който е собственик на зъболекарски кабинет в етажната собственост и той е присъствал на общото събрание. Видно от приложения Протокол от ***** г., нито на стр. 1-ва, абзац 3-ти, където са посочени присъстващите на ОС, нито на стр. 3, където е посочени апартаментите, гласували по т. 4 от дневния ред, е отбелязано, че присъства неин представител, т.е. представител на апартамент ***. Също така, копие от това пълномощно не е приложено към протокола от ОС на ЕС от ***** г. По този начин е нарушена разпоредбата на чл. 14, ал. 5 от ЗУЕС, изискваща прилагането на пълномощните към протокола на общото събрание. Тази разпоредба има императивен характер и има за цел да даде възможност на етажните собственици да оспорят както съдържанието, така и законосъобразността на решенията.

Ответникът Етажна собственост /собственици/ на самостоятелни обекти в жилищна сграда/, находяща се на адрес: град К., ул. „*****“, ***** , чрез професионалния домоуправител „*****“ ООД, действащ чрез адв. К. К. моли съда да отхвърли предявеният от Д. М. М. иск за отмяна на решение по т. 4 от дневния ред на ОС от ***** г. по чл. 40 от ЗУЕС.

Намира искът за недопустим и неоснователен по следните съображения: Видно от приложения протокол решението по т.4 е: „Не изменя гласуваните на предходното събрание вноски.“, а не както твърди ищецът да се гласуват 5 вноски към ЕС. Тези вноски са гласувани на предходно ОС, а настоящото решение само ги потвърждава.

За да е налице правен интерес от предявяване на иска следва с

решението си ОС на ЕС да засяга правната сфера на собственика, който обжалва самото решение. В случая решението не рефлектира по никакъв начин върху правната сфера на жалбоподателя. С вземането му не възникват нито права, нито задължения за ищеца в настоящото производство. Същият е можел да оспори решение на ОС, проведено през 2021 г. в което се вземат съответните решения за гласуване на вноски, което е положително решение и рефлектира пряко върху задълженията на собственика е сграда в режим на етажна собственост.

Нещо повече, за ищецът не е налице също правен интерес от предявяване на иска, защото независимо какъв акт постанови съда - дали ще уважи искането за отмяна или не, това не би създадо промяна в текущото положение, доколкото вноските ще продължат да се събират така, както са гласувани на ОС.

Исковете по чл. 40 от ЗУЕС служат за упражняване на потестативни права, като исковете са с конститутивен характер. За успешното провеждане на иска е необходимо да е налице първо, взето положително решение, и второ, да настъпват правни последици за ищеца. Решението - първо не е положително, и второ - вследствие от вземането му не са налице правни последици за ищеца. Следователно не е налице правен интерес въобще от водене на настоящото производство, като Д. М. М. не е легитимирина да води предявения иск.

Твърди, че обект на оспорване могат да бъдат само решения, които поражда правни последици занапред - създават задължения за етажните собственици и подлежат на изпълнение, т.е. решения, рефлектиращи в правната им сфера. Позовава се на Решение № 28 от 06.06.2017 г. по гр. д, № 2887/2016 г. на Върховен касационен съд. 2-ро гр. отделение.

Твърди, че искът е недопустим и защото е предявен извън срока по чл. 40 от ЗУЕС.

Счита, че искът е неоснователен, тъй като по същество е взето отрицателно решение - да не измени волята си, обективизирана в протокола по предходно проведено ОС. Не е налице нарушаване на императивна правна норма; защото решението не засяга съответната разпоредба в закона.

Ищецът релевира възражение, че в протоколът не е вписано, че на ОС същият се представлява от друг собственик на апартамент. Във връзка с така направеното възражение, твърди, че същото е преклудирано по аргумент на чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС: всеки член на общото събрание може да оспори съдържанието на протокола, включително достоверността на отразените в него решения. Оспорването се извършва писмено пред управителния съвет (управителя) в 7-дневен срок от съобщението по ал. 7, но не по-късно от един месец в случаите, когато собственикът, ползвателят или обитателят отсъства.

Обстоятелството, че е налице упълномощаване, което е видно от представеното пълномощно не означавало, че лицето - Д-р М.М. - го е представило на ОС и е гласувало и в качеството на представител на ищцата.

Видно от протокола - всички присъстващи са гласували единодушно за процесното решение, тоест дори да се приеме, че лицето е гласувало и от името на ищцата, това не би довело до различно решение.

Нещо повече, предлагане на гласуване на решение със съдържание: „Не изменя гласуваните на предходното събрание вноски. “ и неговото приемане или отхвърляне като решение няма да рефлектира по никакъв начин върху правната сфера на ищеца.

От събраните по делото доказателства преценени по отделно и в съвкупност съдът намира за установено следното:

С нотариален акт за собственост на жилище дадено като обезщетение срещу отчужден недвижим имот за мероприятия по Закона за териториално и седалищно устройство ***** г. Д. М. М. е призната за собственичка на следния недвижим имот: апартамент № *****“ във ведомствен жилищен блок на Завод „*****“, на ул. „*****“ *** гр. К., застроен върху държавна земя в квартал *** /***** по дв. рег. план на града, състоящ се от две спални, дневна, кухня, сервизно помещение и три балкона със застроена жилищна площ ***** кв. метра с изложение изток, запад, съседен юг апартамент ***, север коридор и срещулежащ ап. ***, горе – ап. ***** и на принадлежащото към него избено помещение ***** кв.м. находящо се в избена секция „Б“ при граници, от изток изба № ***** и юг коридор, заедно с 1,445% идеално участие в общите части на сградата и правото на строеж върху припадащия се към жил. блок държавен терен.

Представен е договор за поддръжка на общи части и управление на етажна собственост от ***** г. сключен между Етажните собственици на жилищна сграда в режим на етажна собственост, находяща се на адрес: гр. К., ул. „*****“ *****, представлявани от Милена Йорданова, овластена с решение на Общо събрание, проведено на ***** г., заедно наричани за краткост „Възложител“ и „***** ООД, ЕИК *****8, със седалище и адрес на управление: гр. С., р-н „*****“, ул. „*****“, представлявано от управителя Д.С.Ч, наричан за краткост „Изпълнител“. Предмет на договора за услуги – безплатни юридически консултации на членовете на етажната собственост, безплатно заснемане с дрон на покрива на сградата при нужда от оглед и услуги срещу заплащане на възнаграждение – управление на етажната собственост и техническа поддръжка на общите части на сградата. Видно от съдържанието на този договор изпълнителят представлява възложителя и се ползва с всички правомощия по чл.23 от ЗУЕС. Договорът е срочен – за срок от 2 години.

Видно от представения Протокол от общо събрание на собствениците на етажна собственост на ***** г. от 19,00 ч. във фоайето на сграда, находяща се в гр. К., ул. „*****“ ***** е проведено общо събрание на собствениците на етажна собственост с посочения в протокола дневен ред. За председател на събранието и за протоколчик на същото е посочено едно и също лице – Магдалена И. Събранието е открито като редовно /с необходимия кворум/ въз основа на отразените като присъствали на събранието в Приложение № 1 към Протокола - присъствен лист на собственици на 12 самостоятелни обекта в ЕС. Името на ищцата и нейният апартамент не фигурират в списъка-приложение №1 нито като представени чрез участие на собственик на обекта, нито като участие чрез представител.

По делото е представено пълномощно за представителство при общо събрание на етажна собственост, с което Д. М. в качеството си на собственик на ап. ***, находящ се в сграда в режим на ЕС на ул. „*****“ ***, ет. 3 в гр. К. писмено упълномощава д-р М.М., собственик на зъболекарски кабинет на ул. „*****“ ***, ет. 3 да я представлява на общото събрание на етажната собственост, в гр. К., ул. „*****“ ***, което ще се проведе на ***** г. и от нейно име да гласува при вземане на решения, по точките, включени в дневния ред, да изразява от нейно име становища, мнения, да участва в обсъжданията по точките от дневния ред, както и да подписва от нейно име протокола от общото събрание.

Пълномощното е еднократно, дадено само за Общото събрание на ***** г., няма посочена дата на съставяне и няма достоверна дата по см. на чл.181 ГПК. Видно от показанията на разпитания като свидетел М.М. И., собственик на два обекта във вх. В на ул. „*****“ *** в гр. К., с *****, участвал в проведеното на ***** г. ОС, свидетеля заявил изрично на домоуправителя на в***** че има пълномощно от Д. М. и че ще я представлява на събранието. Отговорила му, че не е нужно да ѝ показва пълномощното и открили събранието. Като първа точка от дневния ред е разгледано възражението на Д. М., че не живее в обекта и желае да бъде освободена от заплащане на такса вход, други такси по поддръжка на входа, разходи за осветление и други да бъде освободена от такива такси. Свидетелят научил за съдържанието на протокола от ищцата. Тогава узнал, че е отбелязано, че е гласувал да не бъдат освободени от такси хора, които не живеят във входа. Заявява, че гласувал против, записаното в протокола решение и че в този смисъл решението не е било единодушно както пише в протокола. Твърди, че е представил пълномощно, изразил е становище от свое име и от името на лицето, което представлява, а в протокола не е отразено, че г-жа М. е участвала в събранието и гласуването от нейно и от негово име против таксите, които се събират от необитаемите апартаменти е отразено е невярно.

Видно от представения по делото Протокол точка 4 от дневния ред на Общото събрание е „Дискутиране отново на таксата към ЕС за необитаеми апартаменти“ по повод нежеланието на г-жа Д. М. да заплаща отредената такса.

Видно от съдържанието на Протокола във връзка с т.4 от дневния ред на събранието са удостоверени следните факти и обстоятелства: „По точка 4 от дневния ред. По повод нежеланието от страна на г-жа Д. М. да заплаща отредената от ОС такса, дискутиране отново на таксата към ЕС за необитаеми апартаменти. Повдигна се въпросът необитаемите апартаменти да бъдат освободени от такса за поддръжка, която към настоящия момент е определена на 5 лева; Отправи се предложение да бъде променен гласувания бюджет и необитаемите апартаменти да не заплащат суми към Етажната собственост. Мнозинството от присъстващи се е обединило около мнението, че таксите вече са гласувани, като намират така определените вноски за балансиране, рационални и справедливи. В тази връзка се предложи да не бъде променян бюджета и определените вноски да си останат, както са гласувани на предходно ОС, а именно: За посрещане на режимните разходи, които Етажната собственост посреща и фонд „Ремонт и обновление“ за обитаемите

апартамент следва да се събират вноски в размер на 10 лева, за всеки самостоятелен обект, с изключение на ап. ***, ап. *****, които заплащат по 5 лева /необитаеми/. За фонд „Ремонт и обновяване“ за необитаеми апартаменти да бъде събирана вноска - от апартаменти на ***** по 0,50 лева на месец, от апартаменти на 3-ти етаж и следващите по 1,00 лева на месец. За възнаграждението за професионален домоуправител, се правят вноски в размер на 6 лева на самостоятелен обект месечно (4 лева за апартаменти на пенсионери), без значение от обитаемостта.“, **“РЕШЕНИЕ:** Не изменя гласуваните на предходното събрание вноски. За:100% от присъстващите самостоятелни обекти ап.*****

Страните не спорят, че обектът на собственост на ищцата в ЕС има качеството „необитаем“ по смисъла на ЗУЕС.

Исковата молба е подадена на ***** год.

Приложим към взаимоотношенията предмет на настоящото производство са нормите на Закона за управление на етажната собственост.

От така приетите за установени факти и обстоятелства съдът прави следните изводи:

Предявеният иск е основателен и доказан и следва да бъде уважен. Решението по т.4 от проведеното на ***** г. общо събрание следва да бъде отменено като взето при нарушено право на участие на ищцата в общото събрание, неспазване на процедурата по провеждане на събранията относно избора на Председател и Протоколист на събранията, нарушение на изискването за съставяне на протокола – вписване на неверени данни относно вота на собствениците на два самостоятелни обекта в ЕС, невписване участието на ищцата в събранията чрез пълномощник, неотразяване вода на ищцата при гласуването, подписване на протокола от две неупоменати по име лица за Председател и Протоколист при отразено участие на едно лице в двете качества.

Всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание. Молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС.

Дали взетото на ***** г. решение по т.4 от дневния ред противоречи на чл.51, ал.2 ЗУЕС е правно ирелевантно за спора тъй като взетото решение, не представлява решение за разпределяне на разходи за управление и поддържане на общите части на етажната собственост.

Съдът не споделя твърдението на ответника, че решението по т.4 от Протокола на проведеното на ***** г. Общото събрание не подлежи на съдебен контрол понеже е негативно и не променя съществуващото състояние. Решението е незаконосъобразно взето при нарушаване на правата на ищцата за участие, нарушаване на изискванията за провеждане на събранията и за съставяне на протокола като съдържа невярна информация относно гласуването по т.4. В този смисъл не може да се твърди, че решението, което се оспорва е негативно само на основание, че в протоколът е вписано негативно решение и до вписването му като такова се е стигнало

при констатираните по-горе множество нарушения.

Ищцата не представя списък на разноските.

Разноските на ищцата по делото възлизат на 50 лв. за държавна такса.

Ответникът представя списък на разноските.

В съответствие с чл.78, ал.1 ГПК ответникът следва да заплати на ищцата сумата 50 лв., представляваща разноски по делото.

Водим от горното съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по искане на Д. М. М., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. С., ул. „****“, ***** собственичка на апартамент *** по разпределение на етажната собственост, **като незаконосъобразно** приетото на ***** г. по т. 4 от дневния ред на Общото събрание на Етажна собственост в жилищна сграда, находяща се в град К., ул. „****“, ***** - **решение.**

ОСЪЖДА Етажна собственост в жилищна сграда, находяща се на адрес: град К., ул. „****“, *****, представлявана от професионалния домоуправител „****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул. „****“ да заплати на Д. М. М., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. С., ул. „****“ ***** сумата 50 лв., представляващи разноски по делото.

Решението може да се обжалва в двуседмичен срок от получаването на съобщението пред Окръжен съд - С.З..

Съдия при Районен съд – К.: _____