

РЕШЕНИЕ

№ 47

гр. гр.Несебър, 06.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело № 20222150100844 по описа за 2022 година

Предявен е иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

От ищеца Т. М. Т. срещу ответника собствениците от Етажната собственост на комплекс „*****“, кв. „*****“, е предявен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията, взети от общото събрание на етажната собственост, проведено на 05.07.2022г. Ищецът сочи, че на събранието са присъствали лица, които са представлявали други лица в нарушение на чл. 14, ал. 4 от ЗУЕС. Твърди, че липсват доказателства за надлежно учредена представителна власт. Излага, че в протокола не е посочено лице, което да е извършвало превод по време на събранието на руски и английски език. Соци, че за членове на КС и УС са избрани лица, за които не е ясно дали отговарят на изискванията за заемане на тези длъжности в ЗУЕС. Навежда, че в протокола са записани протоколчици З.З. и Р.С., а поставеният на таблото в сградата протокол е подписан само от единия от тях и не е ясно кой е протоколирал решенията. С тези доводи от съда се иска да отмени атакуваните решения.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника – собствениците от Етажната собственост на комплекс „*****“, кв. „*****“, е депозиран отговор, с който предявеният иск се оспорва като неоснователен. Развиват се подробни съображения за задължителната сила на отразените в протокола обстоятелства. Твърди, че при съставянето на протокола не са допуснати нарушения. Оспорва се възражението за нарушения на чл. 14, ал. 4 от ЗУЕС. Излага се, че дори и да не са присъствали преводачи, това не е основание за отмяна на решенията на ОС. Соци се, че ищецът не твърди избраните членове на УС и КС да не са собственици. Обръща се внимание, че подписът на единия протоколчик е достатъчен за надлежно съставяне на протокола. От съда се иска да отхвърли предявения иск. Претендират се разноси.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 12 ГПК намира, че се установява следното от фактическа и правна страна:

Пред първата инстанция е предявен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС. С иска са атакувани всички решения, взети от общото събрание на етажната собственост, проведено на 05.07.2022г. В тежест на ищеца по предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сградата, която се намира в режим на етажна собственост и, че са били взети решенията, чиято отмяна се иска. В тежест на ответника е, че събранието е проведено при спазване на чл. 14 от ЗУЕС за участие на пълномощници, както и, че избраните членове на УС и КС отговарят на изискванията на ЗУЕС.

В тази връзка между страните не е спорно, а и от 2 бр. нотариални актове (на л. 5 – л. 6 от делото) се установява, че ищецът Т. е собственик на апартамент № *** и № *** находящи се в жилищна сграда, терасовиден етаж в УПИ IV-**** по действащия ПУП на к. к. „*****“. Няма спор, че вход Б е част от общ жилищен комплекс – „*****“ в кв. „*****“.

Не се спори, че на 05.07.2022г. било проведено общо събрание на собствениците от етажната собственост в жилищен комплекс – „*****“ в кв. „*****“ (обективирано в протокол на л. 7- л. 9 от делото).

Следва да се има предвид, че при предявен конститутивен иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, преценката за законосъобразност, която е длъжен да извърши съдът, е ограничена само до изрично посочените в исковата молба нарушения, представляващи самостоятелни основания за отмяна на атакуваните актове на общото събрание. Това следва от характера на производството, което е исково и съдът дължи произнасяне само по заявените в исковата молба основания. В този смисъл е и задължителната практика на ВКС, постановена по реда на чл. 290 ГПК - Решение № 58 от 25.03.2014г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013г., I г. о.

В светлината на изложеното настоящият съдебен състав счита, че следва да бъдат разгледани единствено възраженията за незаконосъобразност на атакуваните решения, обективирани в исковата молба. Възраженията на ищеца най-общо могат да се разделят на следните групи: 1. че събранието е проведено без да са спазени изискванията за надлежно участие на пълномощници, което е довело до неправилно изчислен кворум; 2. че с решенията за избор на членове на УС и КС са избрани лица, които не отговарят на изискванията на ЗУЕС; 3. че са допуснати нарушения във връзка с изготвяне на протокола (конкретно – не са посочени преводачи, не е подписан от протоколчиците).

По възражението, че събранието е проведено без да са спазени изискванията за надлежно участие на пълномощници, което е довело до неправилно изчислен кворум:

Ответникът сочи като доказателство за кворума и участието на пълномощници списък (на л. 26 от делото) на регистрацията на участниците в събранието от 05.07.2022г. Във връзка с това възражение, настоящият съдебен състав намира за необходимо да отбележи, че принципно споделя разбирането на процесуалния представител на ответника, че дори и да са налице нередовности при упълномощаването, същите следва да се тълкуват само във връзка с кворума на събранието и мнозинството на вземане на решенията и ако не са довели до промени в тях, не следва да се отчитат като толкова съществени, че да са основание за отмяна на всички решения. В случая обаче, въпреки разпределената доказателствена тежест, ангажираните от ответника доказателства водят до такава степен на неяснота относно участвалите в събраните лица (лично или чрез пълномощници), че кворумът практически е непроверяем в настоящото съдебно производство, което от своя страна е самостоятелно основание за отмяна на всички решения. Съображенията за този извод са следните:

Както се посочи – кворумът се обосновава от ответника с цитирания списък на л. 26 от делото. Прави впечатление, че в списъка са посочени присъствали лица за вход А и вход Б, като в първата графа са положени подписи под „собственик“, а във втората под „пълномощник“. Отражено, че общият кворум за вход А + Б е от 71,50 %. От анализа на списъка обаче може да се направи извод, че за вход А общият процент идеални части (в графата % идеални части) е 99,579%, като съобразно положените подписи (лично от собственици и от пълномощници) според списъка на събранието са присъствали собственици 88,365 % идеални части, докато в списъка е вписано, че за вход А присъстват собственици на 85,20 % идеални части. По подобен начин за вход Б сборът от процентите идеални части в цитираната графа е 99,51 %, отразено е, че са присъствали 58,20 %, а съгласно положените подписи са присъствали 70,884 %.

Разминаванията обаче не се ограничават с горните. На първо място в списъка за вход А, ап. 2, са вписани собственици Т. и И.С., като е положен подпис под графа „пълномощник“, а по делото не е представено доказателство, че Т. или И.С. са упълномощили лице, което да ги представлява на събранието. Наред с това за Г.Г. (ап. ****) фигурира подпис от „пълномощник“, но в приложеното пълномощно (на л. 106 от делото) е видно, че Г.Г. е упълномощил С.А. с изричен текст на пълномощното да го представлява в общото събрание като собственик на ап. А 12. В същото време в списъка като собственик на този апартамент е вписан С.Г., който също има пълномощно (на гърба на л. 105), дадено на С.А.. На следващо място в списъка за Н.Л. (ап. ***) е положен подпис под графа „собственик“, т.е. от списъка става ясно, че подписът е лично на собственика, но в същото време от ответника е представено пълномощно (на л. 55 от делото), с което Л. дава пълномощия на М.Ж. да я представлява на общите събрания. За ап. *** е вписан собственик „Ц.Н.“, но от представените доказателства (нотариален акт на л. 94 – л. 95 от делото) е видно, че собственик на апартамента е Д.К.. Няма как да се приеме, че с пълномощното (на л. 95 от делото) са дадени правомощия на Ц.Н. да представлява Д.К. на общото събрание, тъй като пълномощното е за пред държавни, общински, други публични и административни органи, физически и юридически лица и то само при подаване и получаване на информация във връзка с апартамента. Липсва упълномощаване по смисъла на чл. 14 от ЗУЕС за представителство пред общото събрание на ЕС. Вярно е, че във втория абзац от пълномощното фигурира и етажната собственост в комплекс „*****“, но дадените правомощия са изрични – предоставяне на информация и документи, получаване на информация и документи, регистрация, деклариране и промяна на обстоятелства, свързани с недвижимия имот (но не и правомощия по чл. 14, ал. 1 от ЗУЕС). Освен това не са представени доказателства, че Н. е пълнолетен член на домакинството на К., който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг съсобственик на обект в сградата, поради което за надлежно учредяване на представителната власт пълномощното е следвало да бъде с нотариална заверка на подписа по чл. 14, ал. 3 от ЗУЕС. В списъка за собствениците на ап. *** (Н. и Г.Г.и) е положен подпис под графа „собственик“, което предполага лично положен подпис, а от ответника е представено пълномощно (на гърба на л. 110 от делото) за упълномощаване от Н. Г. на лицето Р.С., което от една страна представлява разминаване с отразеното в списъка, а от друга страна няма доказателства, че Р.С. отговаря на изискванията на чл. 14, ал. 1 от ЗУЕС, поради което упълномощаването е следвало да се извърши с нотариална заверка на подписите.

По отношение на сграда Б – М.Р. и П.Р.с (за апартаменти Б 2 и Б 7) са били представлявани от С.Р. (пълномощни на л. 65 и л. 66 от делото), без да са ангажирани доказателства, че Райли е пълнолетен член на домакинството им, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг съсобственик на обект в сградата, поради което за надлежно учредяване на представителната

власт пълномощното е следвало да бъде с нотариална заверка на подписа по чл. 14, ал. 3 от ЗУЕС. От своя страна за Т.Й. е положен подпис в графата „собственик“, а е представено пълномощно (на л. 109 от делото), че тя е упълномощила друго лице да я представлява на събранието, което представлява съществено разминаване. Същото важи и за Т.Т. (от ап. Б-13), за която е положен подпис под графа „собственик“, а за посочения апартамент се представя пълномощно (на гърба на л. 107) за упълномощаване на М.Ж.. По отношение на дадените пълномощия на лицето Т.К. (за ап. Б-17, ап. Б-15 и ап. Б-30) с пълномощни на гърба на л. 102, на гърба на л. 103 и л. 56 от делото, също не са ангажирани доказателства, че тя е пълнолетен член на съответните домакинства, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг събственик на обект в сградата, поради което за надлежно учредяване на представителната власт пълномощното е следвало да бъде с нотариална заверка на подписа по чл. 14, ал. 3 от ЗУЕС. Относно Е.П. отново е налице разминаване, тъй като е посочено, че е положен подпис лично (в графата „собственик“ за ап. В-23), а е приложено пълномощно (на л. 107 от делото). Пълномощното, дадено на А.А. (на л. 104 от делото) от собственик на ап. Б-29, също не отговаря на изискванията на чл. 14 от ЗУЕС, тъй като (подобно на други, обсъдени по-горе пълномощни) не са доказани обстоятелства по чл. 14, ал. 1 от ЗУЕС за А. и пълномощното не е във вида по чл. 14, ал. 3 от ЗУЕС.

Всички обсъдени разминавания и нарушения на чл. 14 от ЗУЕС са изключителни съществени, тъй като от една страна не става ясно какъв е бил кворумът на общото събрание (положените подписи в списъка не отговарят на приетия кворум), от друга страна са налице множество разминавания във връзка с дадените пълномощни (отбелязано е, че собствениците са се подписали лично, а са ангажирани доказателства за учредена представителна власт), а на следващо място липсват доказателства за годна представителна власт (учредена при спазване на чл. 14, ал. 1 и ал. 3 от ЗУЕС) за голяма част от обектите. Тези нарушения са толкова съществени, че водят до невъзможност да се установи точният кворум на събранието, респ. мнозинствата за вземане на решенията и с оглед изричните възражения в исковата молба в тази насока, са достатъчни, за да се приеме, че цялата процедура по вземане на решения от общото събрание е опорочена, което е достатъчно за отмяна на всички решения.

По възражението, че с решенията за избор на членове на УС и КС са избрани лица, които не отговарят на изискванията на ЗУЕС:

Извън горното, въпреки разпределената доказателствена тежест, от ответника не е доказано, че членовете на управителния и контролния съвет са избрани при спазване на чл. 19, ал. 5 от ЗУЕС и чл. 24, ал. 7 от ЗУЕС. Съгласно чл. 19, ал. 5 от ЗУЕС членове на управителния съвет могат да бъдат собственици и ползватели. За член на управителния съвет (управител) може да бъде избрано и посочено от собственика лице, което живее в сградата и е вписано в книгата на етажната собственост, както и лице, посочено от представляващия юридическото лице или едноличния търговец, когато самостоятелни обекти са собственост на юридически лица или еднолични търговци. В чл. 24, ал. 7 от ЗУЕС е предвидено, че член на контролния съвет, контролър или касиер може да бъде собственик или ползвател, който не е съпруг, член на домакинството, не е във фактическо съпружеско съжителство, в родствена връзка по права линия, по съребрена линия до втора степен и по сватовство до първа степен с останалите членове на контролния съвет, както и с членовете на управителния съвет или с управителя. В случая за един от членовете на управителния съвет е избрана Ц.Н., за която вече се посочи, че няма доказателства да е собственик. Не са ангажирани и доказателства да е ползвател, или посочено от собственика лице, което живее в сградата и е вписано в книгата на етажната собственост. Представеното пълномощно, дадено от

собственика, не установява нито едно от тези обстоятелства (както вече беше посочено във връзка с това пълномощно). Т.е. относно един от членовете на управителния съвет не се доказва да отговаря на изискванията, а това е основание за отмяна на решението в неговата цялост, тъй като минималният брой членове на управителния съвет е трима (чл. 19, ал. 3 от ЗУЕС). По същия начин лицето Р.С. е избрано за член на контролния съвет, но няма никакви доказателства, че е собственик, или ползвател на самостоятелен обект. При това положение и с оглед разпоредбата на чл. 24, ал. 2 от ЗУЕС цялото решение за избор на състав на контролния съвет е незаконосъобразно.

При всичко изложено до тук крайният извод на съда е, че всички решения от общото събрание на етажната собственост от 05.07.2022г. следва да бъдат отменени.

При този изход на спора на ищеца следва да се присъдят направените по делото разноски – 80 лв. за платена държавна такса (платежно нареждане на л. 14 от делото) и 150 лв. – платено адвокатско възнаграждение (договор на л. 38 от делото).

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост, предявен от Т. М. Т., ЕГН *****, решенията от 05.07.2022г. на общото събрание на Етажната собственост на комплекс „****“, кв. „****“.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците Етажната собственост на комплекс „****“, кв. „****“, да заплатят на Т. М. Т., ЕГН *****, сумата от **230 лв.**, представляваща направени по делото разноски, от които 80 лв. – платена държавна такса и 150 лв. платено адвокатско възнаграждение.

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____