

Решение № 9/26.04.2022г. по гр.д. № 167/2021г.

Съдия докладчик: Сона Гарабедян

Делото е образувано по искова молба, уточнена с молба вх. № 2499/25.11.2021 г., подадена от Ш.Д.М., с адрес: В.,, Р.К.Л., дата на раждане –г., с адрес: В., Л. и К.Т.К., ЕГН *****, с адрес: гр. А., община П., област Б., ул. „....” №, с която е предявен иск с правна квалификация чл. 40 от ЗУЕС за отмяна на взети решения от дневния ред на проведеното на 09.10.2021 г. Общо събрание на собствениците на етажна собственост на сграда – комплекс „....”, находящ се в к.к. П., община Ч., област С., обективирани в протокол от 09.10.2021 г., изготвен и съобщен на 15.10.2021 г., а именно:

По т. 1 от дневния ред на общото събрание на ЕС:

1.
1.

1. Приема извършен ремонт по отводняване на сградата в зоната на корпус А и Б;
2. Приема извършен ремонт по отводняване на терасата над рецепцията;
2. Приема представения отчет за периода 01.10.2020 – 30.09.2021 г.

По т. 2 от дневния ред на Общото събрание на ЕС:

- 2.2.1. Дава своето съгласие сервизните стаи на етажите да бъдат предоставени за възмездно ползване /отдаване под наем/;
- 2.3.3. Приема предложение за 2 /два/ лева /кв.м./ на година.

По т. 3 от дневния ред на Общото събрание на ЕС:

- 3.2. Определя бюджет за поддръжка на общи части, както следва:
- 3.2.2.2. Приема предложение за сумата от 1500 лева/месец;

3.2.3. За почистване на общи части

- 3.2.3.1. Приема предложение за сумата от 300 лева/месец

3.3. За управление на общи части

- 3.3.2. Приема предложение за сумата от 700 лева/месец

- 3.4. За фонд „Ремонт и обновяване” определя сумата от 84 лева/% ид.ч. /100% ид.ч. за сградата = 8400 лева/месец/.

По т. 5 от дневния ред на Общото събрание на ЕС:

- 5.4. Съществуващите партии в EVN за ел. енергия на общи част, да бъдат прехвърлени на собственик от сградата в режим на етажна собственост – г-жа Е.И.Н. – собственик на ап. А55а.

В исковата молба са изложени твърдения, че ищците са собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост в комплекс „....”, с административен адрес: к.к. П.. Твърди се, че ищците са получили по електронен път покана за провеждане на общо събрание на етажната собственост, като от същата не ставало ясно по инициатива на кой е свикано събраниято, а същата не била подписана. Навеждат наличието на допуснати нарушения при свикване и провеждане на събраниято и по – конкретно, че било различно мястото на провеждане, не били избрани протоколчик и председателстващ събраниято, а единствено били уведомени кои ще бъдат тези лица. Не бил направен избор на преброител, поради което се сочи, че неправилно са отразени гласовете на присъстващите. Липсвали нотариално заверени пълномощни на представляващите част от собствениците, от което липсвала яснота за наличието на кворум за провеждане на събраниято и мнозинство за вземане на валидни решения. В протокола не били обективирани становищата и възраженията. Не бил спазен дневният ред, както и постоянно влизали и излизали участници от събраниято. Твърди се, че в деня на събраниято не се посочили и вписали никакви решения, че решенията са взети в нарушение на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, че размерът на вноските за поддържане на общите части са завишени и че вноските за фонд” Ремонтни дейности” са определени в нарушение на чл. 41 от ЗУЕС.

Моли се за отмяна на оспорваните решения. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 от ГПК е депозиран писмен отговор на исковата молба от ответника, чрез процесуалния му представител, в който се оспорва предявеният иск. Посочва, че за свикването на общото събрание е била поставена покана и съставен протокол за това, съобразно изискванията на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. В поканата били посочени от кого се свиква събранието, дневният ред на събранието, датата, часът и мястото на провеждането му, а тя самата била подписана от управителя на дружеството „*****“ ЕООД с посочване на трите му имена. В деня на събранието на входа на обекта бил поставен човек, насочващ пристигащите към помещението за провеждане на събранието. Бил изготвен списък на собствениците, присъствали на общото събрание с посочени апартамент, име на титуляра, притежаваните идеални части и подпис на лицето. Сочил се, че протоколът от проведеното събрание, бил изготвен при спазване на всички законови и подзаконови нормативни актове. На събранието присъствали лично или чрез представители 48 собственика на самостоятелни обекти, които са представлявали 77.74% идеални части от общите части на сградата в режим на етажна собственост и които били вписани в списък на собствениците. Неразделна част от протокола били 26 бр. пълномощни на собственици, представявани на общото събрание от упълномощени от тях лица. На всеки от присъстващите бил даден и лист за гласуване, удостоверяващ дадения глас. С мнозинство от 94.61% от представените на общото събрание собственици за протоколчик бил избран А.Е.А.. Оспорва твърдението, че в протокола не са отразени гласувалите „против“ и въздържали се“. По отношение на фонд „Ремонт и обновяване“ излага, че сумите се събират превантивно и не е необходимо в момента да се посочи за какъв конкретно ремонт се касае. Твърди се, че на 15.10.2021 г. на информационното табло е било поставено съобщение за изготвен протокол от проведеното общо събрание на ЕС и всеки е можел при желание да се запознае с него.

Моли се за отхвърляне на исковата претенция. Претендират се разноски.

В съдебно заседание, ищците, чрез процесуалния си представител, молят за уважаване на иска. Претендират разноски, представят списък по чл. 80 от ГПК. Представят писмена защита. Ответната страна, чрез процесуалния си представител, моли за отхвърляне на иска. Представя списък на разноските. Представя писмена защита.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и по реда на чл. 235, ал. 2, вр. с чл. 12 от ГПК, обсъди възраженията, доводите и исканията на страните, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По делото не се спори, че ищците са собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост - комплекс „....“, находящ се в к.к. П., област С..

По делото не се спори също, че на 09.10.2021 г. е проведено Общо събрание на етажните собственици на самостоятелни обекти в сградата, за което е съставен протокол от същата дата.

Оспорва се законосъобразността на свикването, провеждането на общото събрание на 09.10.2021 г. и законосъобразността на взетите решения на него по т. 1.1.1., т. 1.1.2., т. 1.2., т. 2.2.1., т. 2.3.3., т. 3.2.2.2., т. 3.2.3.1., т. 3.3.2., т. 3.4. и т. 5.4.

Ищецът е представил неподписан екземпляр от Покана на етажната собственост с адрес: комплекс „....“ от дата 08.09.2021 г., относно провеждането на общо събрание на 09.10.2021 г. от 10:00 часа във входа на сградата, в която е посочен следният дневен ред:

1. Отчет за периода 01.10.2020 г. – 30.09.2021 г.

1.1. Представяне на доклад от Управителния съвет на етажната собственост за извършените инициативи и ремонти по поддръжката на сградата – гласуване;

1.1.1. Приемане на извършен ремонт по отводняване на сградата в зоната на корпус А и Б – гласуване;

1.1.2. Приемане на извършен ремонт по отводняване на терасата над рецепцията – гласуване;

1.2. Приемане на представения отчет за периода – гласуване;

2.Обсъждане и взимане на решение по конкретни проблеми на собствениците в сградата, касаещи общия интерес на етажната собственост:

2.1. Осигуряване на достъп на всеки собственик до общото помещение с главното табло и главните бушони – гласуване:

2.2. Ползване на сервизните стаи по етажите от определени собственици в сградата – гласуване;

2.3. Определяне на наем за ползване на общи части в сградата (стаи, помещения и други);

3.Обсъждане и гласуване на годишен бюджет за консумативни разходи, поддръжка на общи части и Фонд „Ремонт и обновяване” за периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.:

3.1. Консумативни разходи:

3.1.1. Ток стълбище и ток на асансьорна уредба;

3.1.2. Обща вода;

3.2. Поддръжка на общи части:

3.2.1. Поддръжка на асансьорна уредба;

3.2.2. Техническа поддръжка на общи части;

3.2.3. Почистване на общи части;

3.2.4. Консумативи, ел. крушки и други дребни разходи;

3.3. Разходи за управление на общи части;

3.4. Фонд „Ремонт и обновяване”;

4.Обсъждане на предстоящи инициативи и ремонтни дейности – представяне на предложения – гласуване;

5.Други – представяне на предложения – гласуване.

Видно от представения от ответната страна Протокол за поставена покана по смисъла на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС, на 01.10.2021 г. в 20:00 часа на информационното табло на официалния вход на сек. А и вход сек. Б е била поставена покана за провеждане на ОС на 09.10.2021 г. Протоколът е подписан от И.В., в качеството му на председател на УС /Управител/ и Г.Г., в качеството му на собственик /ползвател/. По делото е представено пълномощно, с което „*****” ЕООД, ЕИК ***** с управител И.В. е упълномощено от председателя на УС на ЕС Д.Г. и от члена на УС на ЕС Д.Д. с пълномощно с нотариална заверка на подписите им от 28.01.2021 г., както и от члена на УС на ЕС А.М., но с нотариална заверка на подписа му от 30.11.2021 г., да организира периодични събрания на собствениците на етажна собственост /л. 63/, с което дружество ЕС, представлявана от УС, е сключила договор на 04.01.2021 г., по силата на който последното се е задължило да изпълнява задълженията на управител на ЕС /л. 66/.

Ищецът е представил и екземпляр от протокол от 09.10.2021 г. за проведено Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС, находяща се на адрес: комплекс „....”, к.к. П., община Ч., област С., от който се установява, че на 09.10.2021 г. в 10:00 часа е проведено ОС на собствениците, на което са присъствали лично или чрез представители /упълномощени лица 48 собственика на самостоятелни обекти, които представляват 77.74% идеални части от общите части на сградата в режим на етажна собственост, упоменати в списък на собствениците, неразделна част от протокола. Посочено е, че неразделна част от протокола са 26 бр. пълномощни на собствениците на самостоятелни обекти, представлявани на ОС от упълномощени от тях лица; че на всеки от присъстващите собственици е бил раздаден лист за гласуване /неразделна част от протокола/. След проведено преброяване на присъстващите собственици е било установено, че ОС има необходимия кворум за провеждането му в съответствие с чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС. След проведено гласуване по т. 1.1.1. от дневния ред с мнозинство от 75.88% от представените на ОС собственици е взето решение: „Приема извършен ремонт по отводняването на сградата в зоната на корпус А и Б; по т.1.1.2 с мнозинство от 82.92% от представените на ОС собственици е взето решение: „приема извършен ремонт по отводняване на терасата над рецепцията”; по т.1.2. с мнозинство от 74.91% от представените

на ОС собственици е взето решение: „Приема представения отчет за периода 01.10.2020 г.-30.09.2021 г.”; по т. 2.2.1 с мнозинство от 79.92% от представените на ОС собственици е взето решение: „Дава своето съгласие, сервизните стаи на етажите да бъдат предоставени за възмездно ползване (отдаване под наем)”; по т. 2.3.3. с мнозинство от 70.00% от представените на ОС собственици е взето решение: „Приема предложение за 2 /два/ лева /кв.м./ на година”; по т. 3.2.2.2. с мнозинство от 74.34% от представените на ОС собственици е взето решение: „Приема предложение за сумата от 1500 лева/месец”; по т. 3.2.3.1. с мнозинство от 82.94% от представените на ОС собственици е взето решение: „Приема предложение за сумата 300 лева/месец”; по т. 3.3.2. с мнозинство от 67.57% от представените на ОС собственици е взето решение: „Приема предложение за сумата от 700 лева/месец”; по т. 3.4. с мнозинство от 82.43% от представените на ОС собственици е взето решение: „За Фонд „Ремонт и обновяване” определя сумата от 84 лева/% ид.ч. /100% ид.ч. за сградата = 8400 лева/месец” и по т. 5.4. с мнозинство от 100% от представените на ОС собственици е взето решение: „Съществуващите партии в EVN за ел.енергия на общи части, да бъдат прехвърлени на собственик на сградата в режим на етажна собственост - г-жа Е.И.Н. - собственик на ап. А55а”.

По делото е представено от ответната страна съобщение за изготвен протокол от проведено ОС на ЕС на 09.10.2021 г., в което е отразено, че същото е поставено на 15.10.2021 г. на информационното табло на рецепцията в 18:30 часа. Съобщението е подписано от председателя на ЕС Д.Г., чрез Г.Г., и от собственика Е.Н..

Съставен е втори протокол за провеждане на ОС на собствениците в ЕС от 09.10.2021 г., представен с отговора на исковата молба, установяващ със съдържанието си проведеното на същата дата ОС на собствениците в ЕС по обявения дневен ред /посочен по – горе/. В този протокол е отразено, че на събранието са присъствали лично или чрез представители/упълномощени лица 48 собственика на самостоятелни обекти, които представляват 77.74% ид. части от общите части на сградата в режим на етажна собственост, упоменати в списък на собствениците, неразделна част от протокола. След проведено гласуване по т. 1.1.1. от дневния ред с мнозинство от 75.88% от представените на ОС собственици е взето решение: „Приема извършен ремонт по отводняването на сградата в зоната на корпус А и Б; по т.1.1.2 с мнозинство от 82.92% от представените на ОС собственици е взето решение: „приема извършен ремонт по отводняване на терасата над рецепцията”; по т.1.2. с мнозинство от 76.16% от представените на ОС собственици е взето решение: „Приема представения отчет за периода 01.10.2020 г.-30.09.2021 г.”; по т. 2.2.1 с мнозинство от 79.92% от представените на ОС собственици е взето решение: „Дава своето съгласие, сервизните стаи на етажите да бъдат предоставени за възмездно ползване (отдаване под наем)”; по т. 2.3.3. с мнозинство от 70.00% от представените на ОС собственици е взето решение: „Приема предложение за 2 /два/ лева /кв.м./ на месец”; по т. 3.2.2.2. с мнозинство от 74.34% от представените на ОС собственици е взето решение: „Приема предложение за сумата от 1500 лева/месец”; по т. 3.2.3.1. с мнозинство от 82.94% от представените на ОС собственици е взето решение: „Приема предложение за сумата 300 лева/месец”; по т. 3.3.2. с мнозинство от 67.57% от представените на ОС собственици е взето решение: „Приема предложение за сумата от 700 лева/месец”; по т. 3.4. с мнозинство от 82.43% от представените на ОС собственици е взето решение: „За Фонд „Ремонт и обновяване” определя сумата от 84 лева/% ид.ч. /100% ид.ч. за сградата = 8400 лева/година” и по т. 5.4. с мнозинство от 100% от представените на ОС собственици е взето решение: „Съществуващите партии в EVN за ел.енергия на общи части, да бъдат прехвърлени на собственик на сградата в режим на етажна собственост - г-жа Е.И.Н. - собственик на ап.А55а”. Протоколът е подписан от председателстващия ОС И.В. и от протоколчика на ОС А.А.. Протоколът препраща към следните приложения, неразделна част от него, а именно: списък на собствениците, присъствали на ОС лично или чрез представител, 26 бр. пълномощни на собствениците на самостоятелни обекти, представявани на ОС от

упълномощени от тях лица, лист за гласуване, удостоверяващ достоверността на всеки глас. Протоколът от събранието не препраща към други приложения – списък/опис на пълномощни или протокол на преброител, нито към декларации за даване на съгласие съществуващите партии в EVN за ел. енергия на общите части на ЕС, находящи се в комплекс „.....” да бъдат прехвърлени на собственика на обект в сградата в режим на ЕС г-жа Е.И.Н. – собственик на ап. А55а.

Представен е списък на собствениците, присъствали на ОС на 09.10.2021 г., в който са посочени имената на 49 собственици, а за тези от тях, които са били представлявани – и техните пълномощници. За собственика С.К., посочен под № 25 в списъка, чрез Е.Б., в съдебно заседание, проведено на 04.03.2022 г., процесуалният представител на ответната страна уточнява, че същата е представила нотариално заверено пълномощно от упълномощителя си, но преди приключване на Общото събрание, пълномощникът Б. е помолила протоколчика да ѝ върне за кратък момент пълномощното, за да може да го копира, след което е напуснала събранието и не се е върнала повече. Това е наложило в листа за гласуване на собствениците, присъствали на Общото събрание, да не бъде включен етажният собственик С.К. поради липса на доказателства за неговото надлежно представляване.

От горепосочения списък и представени пълномощни /общо 24 бр./ се установява, че на ОС, проведено на 09.10.2021 г. собствениците, които са били представлявани от пълномощници, са както следва:

1. записаният под № 4 Й.И.Г., с 0,58% ид.части, собственик на ап. 54, който е упълномощил друг собственик - Х.Г.Г.;
2. записаното под № 5 „*****” ЕООД, ЕИК *****, с управител Е.К.В., с 0,76% ид. части, която в това си качество е упълномощила друг собственик - Х.Г.Г.;
3. записаната под № 6 Я.Н.Л., управител и представляващ „*****” ЕООД, ЕИК *****, с 1,39% ид. части, която в това си качество е упълномощила адвокат Б.М. с изрично пълномощно, но за участие в насрочено на 10.10.2021 г. ОС на ЕС, решенията на което не са предмет на оспорване в настоящото производство;
4. записаният под № 7 Ш.М., с 0,95% ид. части, който е упълномощил адвокат А.В.;
5. записаният под № 8 К.К., с 1,16% ид. части, който е упълномощил адвокат А.В.;
6. записаният под № 9 Р.Л., с 1,33% ид. части, който е упълномощил адвокат А.В.;
7. записаният под № 11 Т.Т., с 0,85% ид. части, който е упълномощил друг собственик – Д.Д.;
8. записаният под № 12 Д.Р., с 1,04% ид. части, който е упълномощил друг собственик – Д.Д.;
9. записаната под № 15 „*****” АД, ЕИК *****, с 4,12% ид. части, законните представители на която – Р.С., главен изпълнителен директор, и М.Г., изпълнителен директор, са упълномощили Ж.Д., директор на „*****” АД – клон С., но в пълномощното липсва клауза за изрично овластяване на последната да представлява Банката в общото събрание на 09.10.2021 г. или общо овластяване да извършва действията на обикновено управление по отношение на съответния обект в сградата;
10. записаният под № 17 Д.П., с 0,70% ид. части, който е упълномощил друг собственик – С.С.;
11. записаният под № 18 А.Д., с 0,70% ид. части, който е упълномощил друг собственик – С.С.;
12. записаният под № 19 Н.П., с 0,62% ид. части, който е упълномощил С.П. – лице, което не е вписано в книгата на етажната собственост като собственик или като пълнолетен член на домакинството на собственика и неговата свързаност със собственика, поради което последният се явява „друго лице” по смисъла на чл. 14, ал. 3 от ЗУЕС, без пълномощното да е с нотариална заверка на подписа;
13. записаната под № 29 Д.М., с 1,46% ид. части, която е упълномощила К.Б., в качеството

- му на управител на друг собственик - „*****” ООД, ЕИК *****;
14. записаният под № 32 Д.Р., с 1,230% ид. части, който е упълномощил друг собственик – Д.К. – М.;
 15. записаният под № 33 Ц.Г. в качеството си на управител на „*****” ЕООД, ЕИК *****, с 0,73% ид. части, е упълномощил А.А. - лице, което не е вписано в книгата на етажната собственост като собственик или като пълнолетен член на домакинството на собственика и неговата свързаност със собственика, поради което последният се явява „друго лице” по смисъла на чл. 14, ал. 3 от ЗУЕС, без пълномощното да е с нотариална заверка на подписа;
 16. записаният под № 37 Р.П., с 1,34% ид. части, който е упълномощил друго лице – Ц.М., като пълномощното е с нотариална заверка на подписа от 09.09.2021 г.;
 17. записаният под № 38 Г.П., в качеството си на управител на „*****” ЕООД, ЕИК *****, с 5,21% ид. части, който е упълномощил друго лице – Ц.М., като пълномощното е с нотариална заверка на подписа от 07.10.2021 г.;
 18. за записаната под № 39 Е.П., с 1,44% ид. части, в списъка на собствениците, присъствали на ОС, е посочено, че е била представлявана от Р.П., но по делото не е представено пълномощно за надлежно учредена представителна власт на последния;
 19. за записания под № 40 Г.В., с 0,69% ид. части, в списъка на собствениците, присъствали на ОС, е посочено, че е бил представляван от друг собственик – А.Д., но по делото не е представено пълномощно за надлежно учредена представителна власт на последния;
 20. записаният под № 43 J.H., с 0,88% ид. части, е упълномощил друг собственик – N.T.;
 21. записаният под № 44 G.I., с 0,53% ид. части, е упълномощил друг собственик – N.T.;
 22. за записаната под № 46 Д.Г., с 3,97% ид. части, в списъка на собствениците, присъствали на ОС, е посочено, че е била представлявана от Г.Г., но по делото не е представено пълномощно за надлежно учредена представителна власт на последния;
 23. записаната под № 47 Е.Н., с 0,42% ид. части, е упълномощила друго лице – И.В., с пълномощно с нотариална заверка на подписа и съдържанието от 20.04.2021 г.;
 24. записаната под № 48 И.П., с 0,750% ид. части, е упълномощила друго лице – И.В., с пълномощно с нотариална заверка на подписа;
 25. записаната под № 49 С.П., с 1,080% ид. части, е упълномощила друго лице – И.В., с пълномощно с нотариална заверка на подписа.

Представени са и две пълномощни от А.Ц.М. за Ц.М. нотариална заверка на подписа и от Д.М. за Т.Т. /второто – нечетливо/, като в списъка на собствениците, присъствали на ОС, тези лица не са посочени да са присъствали лично или чрез представител. Същевременно, според лист за гласуване № 36, А.М., с посочени ид. части – 6,276%, е гласувал чрез пълномощник – Ц.М.. В списъка на собствениците, присъствали на ОС, обаче под № 36 е посочен Ц.М., с ид. части 6,276%, но не в качеството му на представител на А.М.. Според представената книга на ЕС А.М. е записан като собственик на общо 4,20% ид. части, а като собственик на ап. А47а, без посочени ид. части, е записано само лицето М.. При тези противоречиви данни не е възможно да бъде установено с категоричност дали А.М. е участвал в гласуването на ОС, проведено на 09.10.2021 г., лично или чрез представител, и ако е участвал, какъв е процентът на неговите ид. части, както и дали Ц.М. е собственик на самостоятелен обект в сградата и ако е собственик, какъв е процентът на неговите ид. части. Така, според списъка на ОС, проведено на 09.10.2021 г., в него са участвали лично или чрез представител собственици с общо 79,04 % ид. части /вкл. собственика, посочен под № 25/. След приспадане на ид. части на собствениците, за които от доказателствата по делото не се установява да са участвали лично или да са били надлежно представлявани, съдът приема, че на ОС на ЕС са присъствали лично или чрез представители собственици на 58.504% ид. части от общите части на ЕС.

Представени са листове за гласуване – 49 бр., от които 48 бр. /без собственика, посочен под

№ 25 в списъка на собствениците, присъствали на ОС/ са обобщени в таблица /л. 60 –л. 62 от делото/.

По делото са събрани гласни доказателствени средства посредством разпита на свидетелите С.П., присъствал на ОС на ЕС на 09.10.2021 г. в качеството му на пълномощник на собственика Н.П., Д.Д., собственик на самостоятелен обект в ЕС и Б.К., собственик на самостоятелен обект в ЕС.

Искът по чл. 40 от ЗУЕС трябва да бъде предявен в предвидения от закона преклузивен 30-дневен срок, който тече от получаването на решението от етажния собственик по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС. В представеното от страните съобщение за изготвен протокол от проведеното ОС на ЕС е посочена дата на поставянето му – 15.10.2021 г. Поради това и липсата на доказателства ищеците да са получили процесния протокол на по-ранна дата, исковата молба, подадена по пощата на 09.11.2021 г., се явява подадена в определения от закона преклузивен 30-дневен срок. Съответно искът е допустим и следва да бъде разгледан от съда по същество.

За да бъде отменено решение на общото събрание на ЕС следва да бъде установено пълно и главно, че: 1) решението на ОС на ЕС противоречи на императивни правни норми или на разпоредби, установени с правилника за вътрешния ред; 2) решението е взето в нарушение на предвидените в закона или правилника за вътрешния ред процедури и правила за вземане на решение; 3) решението е взето по въпроси, които са извън компетентността на ОС на ЕС, която е предвидена в чл. 11 от ЗУЕС; 4) решението е взето при нарушен ред за свикване на общото събрание.

В тежест на ищите е да докажат, че са собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС и че на твърдяната дата е проведено ОС на ЕС, на което са взети атакуваните решения. От друга страна ответникът следва да установи пълно и главно, че решенията, чиято отмяна се иска са взети при надлежно свикано и проведено общо събрание, както и че не противоречат на императивни материални правни норми или на правилника за вътрешния ред в ЕС.

По делото не е спорно, че в сградата в комплекс „....” са налице повече от три самостоятелни обекта на собственост, които принадлежат на повече от един собственик. Следователно по аргумент за противното от чл. 3 от ЗУЕС, етажната собственост възникнала в сградата се подчинява на правилата, предвидени в ЗУЕС и същата се управлява от общото събрание на собствениците на самостоятелни обекти в нея и управителния съвет (управителя). С решения на общото събрание на ЕС от 10.10.2020 г. /л. 114 – л. 231/ за членове на Управителния съвет са били избрани Д.Н.Г., Д.И.Д. и А.Ц.М., като УС е бил овластен да представлява собствениците в ЕС пред трети лица и от тяхно име и за тяхна сметка да взема решения, касаещи ЕС, да подписва от тяхно име и за тяхна сметка договори и всички документи, касаещи ЕС. На същото ОС е взето и решение, с което е дадено съгласие да бъде подписано нотариално заверено пълномощно и сключен договор с фирма „*****” ЕООД, представлявано от управителя И.В. за срок от 2 години за извършване на услугите: професионален домоуправител и касиер на ЕС. До провеждане на ОС от 09.10.2021 г. пълномощното, с което „*****” ЕООД, ЕИК ***** с управител И.В. е упълномощено да организира периодични събрания на собствениците на етажна собственост, е било с нотариална заверка на подписите само на членовете на УС – Д.Н.Г. и Д.И.Д., от 28.01.2021 г., като подписът на члена на УС – А.Ц.М., е бил нотариално заверен едва на 30.11.2021 г. На следващо място, съобразно нормата на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС с решение на ОС може да бъде избрано и физическо или юридическо лице, което да изпълнява функциите на управителен съвет, но решение на ОС е необходимо и за одобряване на договора за възлагане. По делото е представен договор за възлагане от 04.01.2021 г., сключен между УС и „*****” ЕООД с управител И.В., но не се установява същият да е одобрен с решение на ОС. Дори да се приеме, че „*****” ЕООД има правата, задълженията и отговорността на УС по силата на сключения по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС договор за възлагане, поканата

за свикване на ОС на 09.10.2021 г. не подписана от И.В. в качеството му на управител на „*****“ ЕООД, а в лично качество. С оглед гореизложеното съдът приема, че лицето И.В. не е от кръга на лицата, овластени по смисъла на чл. 12, ал. 1 от ЗУЕС, да свикат общото събрание, проведено на 09.10.2021 г. В тази връзка обстоятелствата, че с решения на ОС на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес: „...“, к.к. П. проведено на 02.11.2019 г., е избран Управителен съвет с членове: А.М., Д.Д. и Д.Г., с мандат 1 година, дадено е съгласие да бъде подписано нотариално заверено пълномощно и сключен Договор с фирма ДЗЗД „*****“, представлявана от управителя И.В., със срок на действие 1 година за извършване на услугите: професионален домоуправител и касиер на ЕС, както и че с пълномощно с нотариална заверка на подписите от 20.11.2019 г. и 22.11.2019 г. членовете на УС са овластили ДЗЗД „*****“ с управител И.В., да организира периодични събрания на собствениците на етажна собственост /л.232-238/ са ирелевантни за настоящия спор.

Съгласно разпоредбата на чл. 15, ал. 1 и 2 от ЗУЕС общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, а ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум, то се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. Правилата за кворум установяват минималната граница на персонално участие, при наличието на която общото събрание може да се конституира като орган, натоварен с компетентността да изразява волята на ЕС по определени въпроси с правно значение. Без наличието на кворум съвкупността от физически лица не притежава онази характеристика, която я превръща в колективен орган. Липсата на валидно конституирано общо събрание изключва възможността то да проведе заседание, а още по-малко да взема решения.

За провеждане на общото събрание на етажната собственост се води протокол от избран от него протоколчик – чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС. Изискуемото съдържание на протокола е нормативно установено в следващата ал. 5 на същия текст - дата, място на провеждане, дневен ред, присъстващите лица и идеалните части от общите части, които представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата – „за“, „против“ или „въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията, предложенията и взетите решения. Изискванията на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС в протокола да се впишат явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, съставлява задължение за посочване имената на физическите или юридически лица, собственици на самостоятелни обекти в сградата, както и качеството, в което присъстват. Нормата на чл. 14 от ЗУЕС дава възможност за участие в ОС чрез пълномощник, като в зависимост от качеството на представителя изискванията за пълномощното се различават. Във всички случаи обаче, нормата на ал. 5 на чл. 14 от ЗУЕС изисква участието на пълномощника да се отрази в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното да се прилага към него. Вписване в протокола на явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, дава възможност да се провери наличието на кворум за провеждане на събранието, респ. необходимото мнозинство за приемане на решенията съгласно чл. 15 и чл. 17 от ЗУЕС. Вписване участието на представители и прилагане на пълномощните им позволява да бъде установено наличието на надлежно установена и в съответната форма към датата на провеждане на ОС представителна власт съобразно изискванията в различните хипотези на представителство по чл. 14, ал. 1 и 3 от ЗУЕС и контрол относно забраната по чл. 14, ал. 4 от ЗУЕС относно броя на представляваните собственици и/или ползватели. Данните следва да бъдат отразени в протокола, респективно могат да бъдат отразени и в списъка на присъстващите, но само ако са неразделна част от протокола, за което е налице съответното препращане.

В случая протоколът от общото събрание няма необходимото съдържание съгласно чл. 16,

ал. 5 от ЗУЕС, а приложените списък на присъстващите собственици/пълномощници, пълномощни и листове за гласуване не удостоверяват провеждането на събрание и взети решения при наличие на кворум и мнозинство.

Посоченият в протокола кворум на собствениците, присъствали лично или чрез представител, от 77.74 % идеални части от общите части на сградата не е наличен. На Общото събрание от дата 09.10.2021 г., участие лично или чрез представител са взели собствениците на 58.504% идеални части от общите части на сградата, изчислени предвид констатираните нарушения във връзка с представителната власт на част от пълномощниците, довели до липса на такава, или изначална липса на такава. Нарушенията във връзка с представителството пряко влияе върху формирането на кворума по чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС и върху мнозинството по чл. 17 от ЗУЕС. На събранието са присъствали лично или чрез представител собственици на 58.504% идеални части от общите части на сградата, т.е. под законоустановения минимум в чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС на представяне на 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, като по делото не се твърди и не се установява същото да е било отложено с един час и да е било проведено при „спадан кворум” не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост по предварително обявения дневен ред, съобразно разпоредбата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС. Разпоредбите на ЗУЕС, касаещи провеждането на общото събрание, са императивни, поради което и неспазването им обуславя незаконосъобразността на оспорените решения от ОС.

Изложеното представлява достатъчно основание за отмяна поради опорочаване на процедурата по свикване и провеждане на общото събрание на атакуваните от ищците решения, взети по т. 1.1.1., т. 1.1.2., т. 1.2., т. 2.2.1., т. 2.3.3., т. 3.2.2.2., т. 3.2.3.1., т. 3.3.2., т. 3.4. и т. 5.4 на ОС, проведено на 09.10.2021 г., като незаконосъобразни, съответно за уважаване на предявения иск. Крайният извод на съда не би се променил дори да се приеме, че събранието е редовно свикано, тъй като съдът споделя възраженията на ищците, че решенията са взети при липса на кворум и мнозинство.

По отговорността за разноски:

При този изход на делото ищците имат право на разноски по правилата на чл. 78, ал. 1 от ГПК. Представен е списък на разноските, съобразно който се претендират такива в размер на 80 лева – държавна такса и общо 500 лева – адвокатско възнаграждение. Ето защо ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищците направените в производството пред настоящата съдебна инстанция разноски в размер на 80 лева за внесена държавна такса и 500 лева за адвокатско възнаграждение, от които 200 лева на ищеца К.К., 150 лева на ищеца Р.К.Л. и 150 лева на ищеца Ш.Д.М..

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ, на основание чл. 42, ал. 2 от ЗУЕС, като незаконосъобразни решенията, взети на проведеното на 09.10.2021 г. Общо събрание на собствениците на сграда в режим на етажна собственост в комплекс „.....” в к.к. П, община Ч, област С, обективирани в протокол от 09.10.2021 г., изготвен и съобщен на 15.10.2021 г., а именно:

По т. 1 от дневния ред на общото събрание на ЕС:

1.

1.

1. Приема извършен ремонт по отводняване на сградата в зоната на корпус А и Б;

2. Приема извършен ремонт по отводняване на терасата над рецепцията;

2. Приема представения отчет за периода 01.10.2020 – 30.09.2021 г.

По т. 2 от дневния ред на Общото събрание на ЕС:

2.2.1. Дава своето съгласие сервизните стаи на етажите да бъдат предоставени за възмездно ползване /отдаване под наем/;

2.3.3. Приема предложение за 2 /два/ лева /кв.м./ на година.

По т. 3 от дневния ред на Общото събрание на ЕС:

3.2. Определя бюджет за поддръжка на общи части, както следва:

3.2.2.2. Приема предложение за сумата от 1500 лева/месец;

3.2.3. За почистване на общи части

3.2.3.1. Приема предложение за сумата от 300 лева/месец

3.3. За управление на общи части

3.3.2. Приема предложение за сумата от 700 лева/месец

3.4. За фонд „Ремонт и обновяване” определя сумата от 84 лева/% ид.ч. /100% ид.ч. за сградата = 8400 лева/месец/.

По т. 5 от дневния ред на Общото събрание на ЕС:

5.4. Съществуващите партии в EVN за ел. енергия на общи част, да бъдат прехвърлени на собственик от сградата в режим на етажна собственост – г-жа Е.И.Н. – собственик на ап. А55а.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда в комплекс „.....” в к.к. П., община Ч., област С., представлявана от Управителен съвет в състав: Д.Н.Г., Д.И.Д. и А.Ц.М., да заплати на Ш.Д.М., с адрес: В.,,, Р.К.Л., дата на раждане –г., с адрес: В., Л. и К.Т.К., ЕГН *****, с адрес: гр. А., община П., област Б., ул. „.....” № сумата от общо 580 лева /петстотин и осемдесет лева/, представляваща разноски по делото за настоящата инстанция, от които 80 лева – държавна такса, 200 лева на К.Т.К. за адвокатско възнаграждение, 150 лева на Ш.Д.М. за адвокатско възнаграждение и 150 лева на Р.К.Л. за адвокатско възнаграждение, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба в двуседмичен срок от връчването му на страните пред ОС – Смолян.