

ПРОТОКОЛ

№ 815

гр. Разград, 31.10.2022 г.

РАЙОНЕН СЪД – РАЗГРАД в публично заседание на тридесет и първи октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: НЕЛИ ГЕНЧЕВА

при участието на секретаря ДАРИНКА М. Д.

Сложи за разглеждане докладваното от НЕЛИ ГЕНЧЕВА Гражданско дело № 20223330100793 по описа за 2022 година.

На именното повикване в 14:25 часа се явиха:

ИЩЦАТА, уведомена, явява се лично и с адв. М. от преди.

ОТВЕТНИКЪТ, уведомен, за него се явява Управителя на професионалния домоуправител Разград Т.П.Т. и адв. С. от преди.

СВИДЕТЕЛИТЕ се явяват лично.

АДВ. М.: Да се даде ход на делото.

АДВ. С.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че липсват процесуални пречки по даване ход на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА отговора от Община Разград относно това кои са данъчно задължени лица.

АДВ. М.: Да се приеме.

АДВ. С.: Да се приеме.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИЕМА представеното писмено доказателство – писмо относно предоставяне на информация за декларирано имущество от данъчно задължени лица.

АДВ. С.: В миналото съдебно заседание поискахме да се допусне като свидетел О.П. и моля да я допуснете, но в момента е служебно ангажирана, но ще дойде докато се разпитат останалите свидетели.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И :

ДОПУСКА до разпит свидетелите И. Иванов Л., А. К. Д. – С., Р. Ц. П. и О.Х.П.

СНЕ СЕ самоличността на свидетелите.

И. ИВАНОВ Л. – гр. ***, неосъждан, б.р.

А. К. Д. – С. – гр. ***, ап.б, неосъждана, б.р.

Р. Ц. П. – с. ***, неосъждана, б.р.

СВИДЕТЕЛИТЕ предупреждени за наказателната отговорност по чл. 290 от НК, и същите обещаха да говорят истината, след което бяха изведени от

съдебната зала с изключение на свид. С..

СВИДЕТЕЛКАТА А. С.: На 29.03.22 г. присъствах на общото събрание. Там имам собственост. Имаше обява на асансьора и от там разбрах, че ще има събрание. Не знам кой е поставил поканата на асансьора и не помня пише ли кой я е поставил. Обикновено като поставят таксите пише името на Т.. Трябваше да се избира нов домоуправител. В 18 часа и нещо започна събранието. Започна първо нещо ставаше въпрос за пари, беше отдавна, не помня. По дневния ред Т. си изчете приходи и разходи и бяхме всички съгласни. Нямаше никой против. Не помня да е избрано ръководство. В началото беше за някакви изразходени средства и възникна спор, защото свидетелят И. ми е пред очите и се разправяха за суми по апартаменти- по-големите апартаменти да плащат повече. Това го искаше Р., но другите не бяха съгласни. Не помня дали е формулиран проект за решение. Имаше предложение да поемем сумата, която тя дължи, но тя не беше съгласна. Не знам каква сума тя дължеше. Беше голям панаира за някакви стотинки.

АДВ. М.: Моля да се предяви списъка на участвалите и свидетелят да отговори кога са се подписвали.

СЪДЪТ предяви на свидетелката списъка на л.24 от делото.

СВИДЕТЕЛКАТА С.: Това беше списъка, който ми показвате. По време на събранието се подписваше. Домоуправителя ни запозна с приходите и разходите и възражения нямаше за това. Пита домоуправителя някой има ли против и никой нямаше против. Н., който е на нашия етаж беше на събранието, беше дошъл от работата си и беше облечен с черни дрехи.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

НА СВИДЕТЕЛКАТА да се изплати за явяването ѝ внесения депозит в размер на 10 лв.

СВИДЕТЕЛКАТА Р. П.: Свекъра и свекърва ми имат апартамент на ул. **, но вече тук от 2 месеца ние живеем там и го ползваме. Към м.март 22 г. живяхме там. По принцип присъствам на събранията и сигурно тогава пак съм присъствала. Има залепено някъде или на асансьора или на таблото и съм прочела. Не знам по чия инициатива е свикано събранието. Имаше събрание за домоуправител, но точно на 29.03. ли е било не помня. Не се стигна до консенсус за смяна на домоуправителя. Тогава пак този същия Т. ни беше домоуправител. Той е професионален домоуправител. Не помня дали ни е запознавал с приходите и разходите тогава. То винаги има възражения на събранията. Познавам Р. Г. и по принцип присъства на събранията. По принцип винаги госпожата е недоволна на всяко събрание и винаги има някакво възражение. Единия път се спомена, че са правили ревизия на домоуправителя, но не помня какво е установила ревизията и какво се е случило след ревизията. Не бяхме много човека на събранието. Нямаха 20 души със сигурност. Живеехме аз, съпруга ми и децата в този апартамент. Родителите ни тогава не живееха там.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

НА СВИДЕТЕЛКАТА да се изплати внесения депозит 10 лв.

УПРАВИТЕЛЯ на ПРОФЕСИОНАЛНИЯ домоуправител напусна залата.

СВИДЕТЕЛЯТ И. Л.: Присъствах на 29.03.22 г. на събранието.

В ЗАЛАТА влезе управителя на професионалния домоуправител.

СВИДЕТЕЛЯТ Л.: Там живея и съм собственик. Мисля, че трябваше да правим събранието за избор на нов домоуправител. Нямам точно спомен за какво говорихме. Запозна ни с приходите и разходите. Нямах възражение относно това. Р. Г. присъства на събранието. Не помня да е имала някакви възражения. Домоуправителя попита дали някой е против и мисля, че нямаше против. Н. И.Н. по физиономия го познавам. Мисля, че и той беше на събранието. Малка част от хората бяхме, ние по принцип не можем да се съберем. Не помня за ревизия дали сме говорили. Не сме имали възражения за работата на частния домоуправител. Мисля, че имаше нещо да се плаща по-висока такса на големите апартаменти. Беше предложено от госпожата- Р., но нямаше никой съгласен. Мисля, че таксата за фонда ставаше въпрос и мисля, че не се прие това предложение. Имаше залепена молба на асансьора за събранието и не само на асансьора и на двете места. Не знам кой го е залепил. Нямам спомен какво пише, но знам, че не е от домоуправителя, защото той си слага логото като поставя съобщения. Мисля, че пишеше за избор на нов домоуправител. След обяд беше събранието, мисля над вечер след 18.30 ч. Нямам спомен дали се е избрало ръководство на събранието- председател, протоколчик. Нямам спомен кой се е изказвал. Мисля, че се подписахме на списък на участвалите лица. Не помня кога сме се подписали – дали преди събранието или по време на събранието или след това и не знам кой го е изготвил.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

НА СВИДЕТЕЛЯТ да се изплатят 10 лв. разноски.

В ЗАЛАТА се явява О.П..

СНЕ СЕ самоличността на същата.

О.Х.П. – гр. Разград, ул. ***, неосъждана, б.р.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл.290 НК обеща да говори истината.

СВИДЕТЕЛКАТА П.: На 29.03.22 г. присъствах на общото събрание на етажната собственост като собственик на апартамент № 47. Имаше залепена обява за свикване на събранието на партера, но точно на кое място не се сещам. Не знам кой е поставил тази обява. Пишеше си на коя дата и от колко часа ще се проведе събранието и мисля, че имаше дневен ред. Не се сещам дали пише кой я е поставил. Нямах лого и отличителен знак на домоуправителя, защото щеше да ми направи впечатление. Присъствах на събранието и се обсъждаше подновяването на договора на професионалния домоуправител, но не можа да се вземе решение, нямаше необходимия брой. Прави се отчет на изминалите две години. Отчет за приходи и разходи в етажната собственост. Мога да кажа, че нямаше възражения. Р. М. имаше претенции, тя винаги имаше претенции за всичко, иначе съседите се съгласиха. Тя не й било ясно как точно са били правени нещата- как се събират парите, как се разходват, а това си и включено в договора на професионалния домоуправител. Може и да сме го гласували, но подробности не се сещам. Никой с изключение на Г. не е бил против. Може би за това коя е правил ревизията на домоуправителя да е била против. Казаха на събранието, че е извършена ревизия на домоуправителя. Съседката Р. даде информация за ревизията на домоуправителя. Друго допълнително нямаше. Ревизията си беше ясна, всичко беше на ред, нямаше коментар и за отчета и никой не е бил против относно предоставената информация. Н. И.Н. го познавам, но не

помня дали е присъствал тогава. Не помня дали въпросните лица А. М., И.И. и М.Ч. да са имали против. Само госпожа Г. имаше нещо против. На общото събрание е приета твърда такса за фонд Обновяване, а в закона е процентно отношение, но в този блок са го решили много преди да има професионален домоуправител и така са се събирали. Това е прието преди професионалния домоуправител, мисля, че беше още 2012 г. и от тогава се внася все твърда такса всички апартаменти. Няма установени несъответствия и злоупотреби с професионалния домоуправител. Нямаше достатъчен брой присъстващи да се поднови договора с професионалния домоуправител. Нямала съм служебни отношения с професионалния домоуправител. Домоуправителя събщи каква е сумата от фонда, но не я помня, защото ние бяхме ползвали от сумата за вратата и тези разходи бяха включени в отчета. Била съм домоуправител за месец или два и служебно ме свалиха. Клиентката Ви по-точно. Това е 2012 г. много отдавна. В недобросъседски отношения съм с ищцата, нямаме комуникация. Професионалния домоуправител водеше събрание на 29.03.22 г. Професионалния домоуправител откри събрание и започна събрание. Не знам дали е избран председател на събрание, не помня и не помня дали е избран човек, който да ръководи протокола. Подписах се за присъствала в началото на събрание в списъка за присъстващите. Не помня подробности някой дали е съобщавал за кворума и идеалните части. Не помня дали беше за 18.00 ч. или за 19.00 ч. събрание. Не помня часа написан в поканата. Не помня и не знам кой е поставил поканата за събрание. Не е ставало въпрос, че други лица различни от домоуправителя да са свикали събрание. Друг път откакто имаме професионален домоуправител не помня някой друг да е свиквал събрание. Нямаше никой с пълномощно, бяха собственици. Живея от 22 години там и познавам живущите. По принцип всички обявления се залепят на едно и също място и от където и да влезеш се вижда. Не помня къде е била тази обява, на партера, но до там. То е достатъчно като се види логото отгоре. За тази дата 29.03. нямаше лого на професионалния домоуправител, не ми е направило впечатление. Г-н Т.ов беше там и започнахме събрание и не помня дали е поставям въпроси кой е лепил обявата и чия е инициативата, такива разисквания не помня.

АДВ. М.: Няма да соча други доказателства. Представям списък за разноските.

АДВ. С.: Няма да соча други доказателства. Представям списък за разноските.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИКЛЮЧВА съдебното дирене и

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ:

АДВ. М.: Моля да уважите предявеният иск за отмяна на решенията на общото събрание проведено на 29.03.22 г. на Етажната собственост на жилищен блок с административен адрес гр. Разград, ул. Свети Климент № 44. Считам, че от събраните доказателства се установява безспорно, че както при свикването му и при провеждането на това събрание са допуснати груби нарушения на императивните норми на ЗУЕС. Събрание категорично не е свикано по надлежния ред, няма отправено искане към професионалния домоуправител за свикване от собственици, които притежават най-малко 20 на сто от идеалните части от общите части на сградата при условията на чл.12, ал.2 от ЗУЕС, респективно самият професионален домоуправител заявява още в отговора си, че той не е свикал общото събрание. Отделно от

това в материалите за събранието не се представиха доказателства за спазването на изискванията визирани в чл.13, чл.14 от ЗУЕС. Налице е изготвен списък на участвалите собственици с дата 29.03.22 г., в който са вписани както собственици, така и лица, за които не е безспорно установено, че са такива, а в списъка са посочени като представители. Липсват каквито и да било пълномощни даващи права на тези лица да участват в общото събрание. При всичките тези изначални нарушения на императивните правила, управителя на професионалния домоуправител като професионалист и при спазване правилата за добросъвестност следваше не да съставя протокол № 6, а да запознае присъстващите малък на брой собственици, че не това е реда за свикване на ОС, а респективно да им укаже какъв е реда и алтернативно да свика той общо събрание с дневен ред съобразно потребностите на собствениците. Какви са били действията на професионалния домоуправител виждаме един изготвен протокол, който не съответства на обективната действителност. Присъстващите тук и разпитани свидетели така почти единодушно не можаха да си спомнят в поканата имало ли е обявен дневен ред, какъв е бил той и си спомнят си, че основния въпрос е бил този за избор на нов домоуправител, като без да споменават, че на място е обсъждан отчета за приходите и разходите на ЕС. Става ясно, че на събранието не е предложено нито един проект за решение и такова няма гласувано. Професионалния домоуправител съставя протокол, в който вписва, че е проведено гласуване с мнозинство и стана ясно, че най-малкото ищцата е била против определянето на таксата за фонд ремонт и обновление да стават според броя на жилищата по равно между тях, а не по идеални части, както е по нормативната уредба и не се установява ищцата да е гласувала въобще да е подлагано на гласуване решение в този смисъл. Поддържам всички доводи изложени в ИМ и моля да уважите иска и да ни присъдите разноските.

АДВ. С.: Моля да отхвърлите предявения иск срещу ответника като неоснователен и недоказан. Ищеца не представи доказателства, а съгласно ГПК в негова тежест е да посочи и докаже обстоятелствата свързани с нередовното свикване на общото събрание. От гласните и писмени доказателства от тримата свидетели стана ясно, че е налице покана за свикване на общо събрание, била е поставена на видно място, съответно не е била изготвена по образец на домоуправителя и той не е инициатор за свикването на въпросното общо събрание. Както посочихме в отговора на ИМ той е уведомен по телефона за свикването на въпросното общо събрание и в качеството си на добросъвестен домоуправител макар, че към този момент договора му за управление на етажната собственост е изтекъл и е присъствал на свиканото общо събрание и е водил въпросното такова. Подробно е запознал присъстващите с отчета за приходите и разходите, имало е обсъждания между присъстващите, но никой от тях не е гласувал против и не изразил съображения или несъгласие. И тримата свидетели посочиха пред съда, че ищеца е имал възражения, но те са били свързани единствено с таксата за фонд Ремонт и обновяване, а не с обстоятелствата свързани с реализираните приходи и разходи. Налице е валидно решение, тъй като заседанието се е провело 1 час по-късно при липсата на кворум, а съгласно императивното изискване на ЗУЕС са необходими кворум от 33 % от ид.ч.на ЕС. На проведеното заседание са били представлявани близо 40 % от ид.части и даже да приемем, че Г-жа Г. е гласувала против, процента идеални части на нейното жилище е едва 0.89 %, което по никакъв начин няма да

промени кворума за валидно решение. По втора и трета точка от дневния ред не са приети решения видно от протокола и от свидетелските показания, тъй като не е бил налице изискуемия от закона кворум от 67 %, което е в противовес с посоченото в ИМ от страна на ищеца. Изрично в протокола е посочено, че не се подлагат на решение въпросните две точки и професионалния домоуправител продължава да изпълнява задълженията си съгласно чл.21, ал.2 от ЗУЕС. На общото събрание са присъствала всички живущи в ЕС, съответно и св.П. посочи, че са живеели към него момент в наследствен апартамент с цялото си семейство. Не е било налице упълномощаване от никого въз основа, на което нито в протокола, нито в списъка са посочени такива лица, както и не са представени и пълномощни за проведеното такова общо събрание. Чрез свидетелските показания се установи, че визираните в ИМ обстоятелства не отговарят на обективната действителност, макар и че не беше представена поканата за свикването на общо събрание всички свидетели потвърдиха за наличието на такова въз основа, на което те са присъствали на проведеното общо събрание. Отчета за приходите и разходите е приет от всички присъствали на общото събрание, като както се потвърди от свидетелските показания никой не е гласувал против, тъй като на предложеното решение от страна на домоуправителя е попитано дали има против представения отчет за приходите и разходите и тъй като не е имало решението единодушно е прието. Общовалидно и правилно е в съответствие с изискванията на нормативната уредба и с кворума, с който е прието е напълно достатъчно то да породи съответните правни последици въпреки, че въпросното решение е единствено и само свързано с разчет на разходваните средства на ЕС. Въз основа на което, моля да отхвърлите иска като неоснователен и недоказан и представям списък на разноските и моля да ни ги присъдите.

АДВ. М.: Процесуалните права следва да се упражняват добросъвестно в процеса. Считам предложения анализ на фактите и доказателствата по делото изключително превратен и следва да се съобразяват обективните факти, писмените доказателства, свидетелските показания и изцяло добросъвестно да се изнасят факти и обстоятелства по делото и да се ценят. С така направения анализ няма как да се съглася с тезата на колегата, че било изключително законосъобразно проведено събраниято, професионално проведено и професионалния домоуправител бил добросъвестен и на добра воля провел едно законосъобразно събрание. В това е проблема, че този домоуправител не е поставено лице, той е професионалист и следваше изключително прецизно да упражни правомощията си по ЗУЕС. Никакъв кворум на това събрание не е имало, тъй като най-малко представеното доказателство от община Разград изцяло не отговаря на истината твърденията, че на събраниято участвали само собственици, след като на самия списък част от лицата сочат, че са представители.

АДВ. С.: Предвид представените събрания писмени и гласни доказателства никой от свидетелите не изрази несъгласие с извършената работа до момента от частния домоуправител и всички заявиха, че желаят той да продължи да изпълнява своите задължения, но не е имало кворум и затова не е сключен договора.

СЪДЪТ обяви, че ще се произнесе с решение на 31.11.22 г.

ЗАСЕДАНИЕТО приключи в 15.30 ч.

ПРОТОКОЛЪТ изготвен днес в съдебно заседание.

Съдия при Районен съд – Разград: _____

Секретар: _____