

РЕШЕНИЕ

№ 450

гр. Благоевград, 28.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ТРЕТИ ВЪЗЗИВЕН
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на четиринадесети юли
през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Петър Узунов

Членове: Ангелина Бисеркова
Моника Христова

при участието на секретаря Катерина Пелтекова
като разгледа докладваното от Моника Христова Въззивно гражданско дело
№ 20221200500459 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 и следващите от ГПК и е образувано по въззивна жалба, подадена от З.А., В.Н., В.П., А.Й., М.Т., Ц. Н. и Община С. против решение № 905954 от 17.12.2021г., постановено по гр.д. № 1187/2020г. по описа на РС Благоевград.

С обжалвания акт първоинстанционният съд е отхвърлил иска с правно основание чл. 40, ал.1 от ЗУЕС за отмяна на т. 2 от Решение на Общото събрание на етажната собственост на бл. 3, жк „***“, ул. „***“ №21, гр. С. от 10.6.2020г., като е осъдил ищците да заплатят сторените по делото разноски.

Недоволни от постановения акт жалбоподателите твърдят, че решението е неправилно и необосновано. Излагат доводи, че е налице съществено процесуално нарушение, тъй като РС е приел, че ползвателката И. е упражнила валиден глас по въпроси, които са изключителна компетентност на ОС на собствениците в ЕС, а именно – по чл. 11, ал.1, т.10, бук. „б“ от ЗУЕС. Поддържат, че решението е неправилно, тъй като Общото събрание е инициатирано от лице без представителна власт – Й.А., а съдът не се е произнесъл по възражението за липса на компетентност на органа, чийто акт е предмет на спора. Твърди се, че съдът не е отделил спорното от безспорното

по делото, както и че е игнорирал гласните доказателства в насока, че наемното правоотношение е във вреда и на вещта и на живущите в сградата. Искат отмяна на решението, включително в частта за разносните.

В срока по чл. 263 от ГПК е постъпил отговор от етажните собственици: Г.Ф., С.И., А.А., Б.А., Р.А., Н.Д. и Й.А., с който твърдят, че постановено решение е правилно. Излагат се доводи относно процесуалната легитимация на В. И., като се посочва, че дори същата да не е имала право да гласува по т.2 от дневния ред в качеството си на ползвател, то тя е била представител на собственика Н.Д., поради което гласът ѝ е законосъобразен. Развиват се подробни съображение относно представителна власт на А. като управител, като е посочено, че възражението в тази връзка е направено след преклузивния срок по чл. 40, ал.2 от ЗУЕС. Молят съда за потвърждаване на обжалваното решение.

Съда след като прецени наведените от страните доводи, при съобразяване на акта, чиято отмяна се иска, закона и всички останали обстоятелства по делото, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Обсъждането на събрания доказателствен материал, заедно и поотделно, налага извода за правилно установена от РС фактическа обстановка, кореспондираща с доказателствата по делото. Поради това и при отсъствие на нови доказателства по см. на чл.266 ГПК настоящият състав намира за безпредметно подробното преповтаряне на същата и препраща към констатациите на РС. Предвид представените по делото договори за продажба на недвижим имот първа инстанция правилно е приел, че страните по делото са собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на Етажна собственост в гр. С., ул. „***“ № 21, като не са оспорени и притежаваните от тях идеални части. Видно от приетия по делото протокол № 11 от 10.06.2020г. на посочената дата е проведено общо събрание на собствениците на жилищната сграда, на което събрание са присъствали всички представители на етажната собственост – 100 % идеални части от общите части на етажната собственост съгласно представения списък. Видно от протокола с мнозинство 50,05 % ид.ч. е взето решение по т. 2а – да се актуализира срокът на договора – 10 години, сключен с „***“ ЕАД от 03.01.2006г., по силата на който ползва 30 кв.м. от покривното пространство

на блок 3, находящ се в жк „***“, ул. „***“ № 21, за монтиране и ползване на телекомуникационни съоръжения, както и правото да инсталира и ползва необходимото за функционирането на съоръженията оборудване.

При така установената фактическа обстановка и с оглед събраните по делото доказателства, РС е отхвърлил предявения иск. За да постанови обжалвания акт първата инстанция е приела, че е неоснователно оспорването относно правото на В. И. да участва в ОС и правото □ на глас, доколкото същата е участвала и гласувала в качеството си на ползвател и в качеството си на пълномощник на собственика Н.Д. въз основа на валидно учредена представителна власт, а отделно от това взетото решение не попада в изключенията на чл. 5, ал.2 от ЗУЕС. Съдът е приел още, че правото на глас на Й.А. е валидно упражнено, доколкото същата е на първо място съсобственик на недвижим имот в посочената сграда, а от друга страна, е редовно упълномощена да представлява другите трима съсобственици, а именно – А.А., Б.А. и Р.А.. Предвид горното е прието, че обжалваното решение е взето с квалифицирано мнозинство – повече от 50 %. Възражението за липса на представителна власт на Й.А. като управител на ЕС съдът е оставил без разглеждане, тъй като е направено извън срока по чл. 40, ал.2 от ЗУЕС и е преклудирано.

При така установената фактическа обстановка настоящата инстанция прави следните правни изводи:

Депозираната въззивна жалба е допустима. Същата е подадена в законоустановения срок, срещу подлежащ на обжалване акт на първоинстанционния съд, от процесуално легитимирано лице и при наличието на правен интерес от обжалването.

По делото е предявен за разглеждане иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС.

Относно преценката за спазване на преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 вр. с чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, настоящата съдебна инстанция, с оглед служебните си правомощия за проверка на допустимостта на обжалваното съдебно решение споделя изложените от районния съд мотиви, че искът е предявен в рамките на преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 вр. с чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС. Затова намира, че правилно районният съд е разгледал спора по същество.

При извършване на въззивния контрол за законосъобразност и правилност върху първоинстанционното решение, в рамките, поставени от въззивната жалба, настоящата инстанция, след преценка на събраните пред РС доказателства, намира жалбата за неоснователна, поради следните съображения:

Незаконосъобразни са онези решения на ОС на ЕС, които са взети при липса на кворум или на мнозинство, изискуеми от закона. Незаконосъобразни ще са и онези решения, които противоречат на закона и/или на приетия правилник на ЕС. В това производство съдът изследва само законосъобразността, но не и целесъобразността на взетите решения от ОС. Правомощията на съда са ограничени от разпоредбата на чл. 42 от ЗУЕС. Съдът не може да замени волята на ОС и разполага с възможност само да отмени атакуваното решение или да потвърди решението.

Съгласно чл. 15 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, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и 7. В настоящия случай не се спори, а и от представените по делото доказателства се установява, че на проведеното общо събрание са присъставили всички собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост – лично или чрез представители.

На следващо място за вземане на процесното решение е било необходимо мнозинство, повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост съгласно чл. 17, ал. 3 от ЗУЕС.

Настоящият състав намира, че решението по т. 2 от протокола от 10.06.2020 г. – за продължаване срока на действие на договор за наем от 03.01.2016г., по силата на който „***“ ЕАД ползва площ от 30 кв.м. от покриването пространство на сградата попада в изключенията по чл. 5, ал.2, вр. с чл. 11, ал. 1, т.10, б. „б“, доколкото става дума за отдаване под наем на общи части на сградата при спазване на нормите за пожарна и аварийна безопасност. Следователно за това решение ползвателите в сградата в режим на етажна собственост нямат право на глас. Въпреки това съдът намира правилен изводът на РС, че решението по т.2 от ОС е взето с квалифицирано мнозинство, тъй като В. И. е гласувала в качеството си на пълномощник на собственика Н.Д., а Й.А. е гласува лично като собственик и в качеството си на

пълномощник на собствениците А.А., Б.А. и Р.А..

В тази връзка правилно РС е приел, че В. И. е била редовно упълномощена да представлява дъщеря си Н.Д. – собственик на самостоятелния обект, който И. ползва въз основа на запазено право на ползване. От страна на ответниците по делото е представено нотариално заверено пълномощно, по силата на което Н.Д. упълномощава И. да я представлява пред ОС на етажната собственост, като гласува от нейно име по всички точки от дневния ред по нейна преценка, както и да осъществява всякакви действия, които произхождат от ЗУЕС. Съгласно съдебната практика не е необходимо упълномощаването за участие в общото събрание на етажната собственост да е изрично, като е достатъчно етажният собственик да е овластил пълномощника общо да извършва действията на обикновено управление по отношение на съответния обект в сградата, тъй като правомощията на общото събрание по чл. 11, ал. 1 ЗУЕС са по същество свързани с управлението и поддържането на общите части на сградата / Решение № 54 от 27.04.2015 г. на ВКС по гр. д. № 5237/2014 г., I г. о., ГК/. Още повече, че възражението отново сочи защита на чужди права. Единствено лицата, които не са били надлежно представлявани, могат да се позоват на този порок./ТР № 5 от 2016г. на ОСГТК на ВКС/

По отношение наведените във въззивната жалба твърдения за липса на надлежно упълномощаване на Й.А. по отношение на А.А., Б.А. и Р.А., съдът намира, че същите са неоснователни. С отговора на исковата молба ответниците са представили нотариално заверено пълномощно, по силата на която А. е редовно упълномощена от тримата да ги представлява пред ОС на етажната собственост. Възражението на жалбоподателите, че пълномощното не им е представено не може да бъде споделено, доколкото същото е в кориците на делото, то ищците са имали възможност да се запознаят с него и да го оспорят в срок, поради което възражението, че същото е съставено за нуждите на производството е преклудирано и не следва да бъде разгледано.

Когато се касае до проверка на законосъобразността на решения на общото събрание на етажна собственост по реда на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, предметът на делото се определя от твърденията на ищеца за допуснати нарушения с оглед разпоредбите на ЗУЕС относно свикването, провеждането и вземането на решения от общото събрание, като във всички случаи тези

нарушения трябва да са конкретно посочени./ Решение № 37 от 20.04.2016 г. на ВКС по гр. д. № 4432/2015 г., I г. о., ГК/. Предвид това неоснователно е твърдението на жалбоподателя, че съдът следи служебно за представителна власт на управителя на етажната собственост при провеждане на общото събрание. Районен съд правилно е приел, че направеното в тази връзка възражение е преклудирано, доколкото същото е след изтичане на 30-дневния срок съгласно чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС. В допълнение настоящият състав счита същото и за неоснователно. От представените по делото доказателство е видно, че с решение на ОС на ЕС от 18.12.2018г. Й.А. е избрана за управител на етажната собственост за срок от 2 години, като с решение от 27.04.2020г. по гр.д. № 174/2019г. по описа на РС Благоевград съдът е отхвърлил жалбата на част от етажните собственици срещу така взетото решение. След служебна проверка съдът установи, че решението на РС Благоевград е влязло в сила. Следователно към датата на обжалваното в настоящото производство решение – 10.06.2020г. мандатът на управителя А. не е бил изтекъл.

Доколкото в производство по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС съдът се произнася единствено по законосъобразността, но не и целесъобразността на взетите от ОС на ЕС решения, то твърденията, че съществуващото наемно правоотношение е вредно за вещта, отдавана под наем, са неотносими към предмета на спора.

Поради горните съображения жалбата следва да бъде оставена без уважение, а решението на РС – потвърдено.

Въззиваемите страни претендират разноски в размер на 500 лв. за адв. възнаграждение за процесуално представителство пред въззивната инстанция. Доказателства за извършени разноски пред настоящата инстанция са представени /договорът за правна защита и съдействие има характер на разписка/ и затова същите следва да се присъдят. Съдът намира за неоснователно възражението на жалбоподателите за прекомерност на претендираното възнаграждение, доколкото същото е под минимума, определен в чл. 7, ал. 1, т.4 от Наредба 1 от 2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения по дела с неоценяеми искове.

Воден от горното, Благоевградски окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 905954 от 17.12.2021г., постановено по гр.д. № 1187/2020г. по описа на РС Благоевград.

ОСЪЖДА ЗДР. ИВ. АНД., ЕГН *****, В.Г. Н., ЕГН *****, В. Й. П., ЕГН *****, АС. АНГ. Й., ЕГН *****, М. ЛЮБ. Т., ЕГН *****, Ц. Г. Н., ЕГН *****, всички с адрес: гр. С., ул. „***“ № 21, бл. 3 и Община С., ДА ЗАПЛАТЯТ на Г. Н. Ф., ЕГН *****, С. ИВ. ИГН., ЕГН *****, АС. СТР. АНД., ЕГН *****, БР. АС. АНД., ЕГН *****, Р. АС. АНД., ЕГН *****, Й. Р. АНД., ЕГН *****, Н. Д. Д., ЕГН *****, всички с адрес: гр. С., ул. „***“ № 21, бл. 3, сумата от 500 лева, представляваща сторени в настоящото производство разноси за адвокатско възнаграждение.

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____