

# РЕШЕНИЕ

№ 1638

гр. Пловдив, 16.05.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПЛОВДИВ, XIV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в публично заседание на четиринадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Тоско П. Ангелов

при участието на секретаря Росица П. Марджева  
като разгледа докладваното от Тоско П. Ангелов Гражданско дело №  
20215330115772 по описа за 2021 година

Предявен е иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС от А. и С. Т.и срещу Етажна собственост на сграда, находяща се в \*\*\*\*\* представлявана от „Информатор ББС“ ЕООД.

Твърди се, че на 20.09.2021г. е било проведено ОС на ЕС, на което били взети решения по 9 точки. Излагат се съображение за незаконосъобразност на решенията, поради нарушаване на процедурата по свикване на ОС. Твърди се, че покана изобщо не била поставяне, като намират че записаните в протокола дати са им непротивопоставими. Оспорва се и наличието на кворум за провеждане на ОС поради неправилно отразяване на представените ид.ч. В протокола не било отразено и мястото на провеждане на ОС и лицето което го председателствало. Оспорва се и наличието на мнозинство за вземане на решенията. Излагат се отделни съображения за незаконосъобразност на решенията по т. 4 и 5 от денвния ред. Иска се отмяна на решенията и присъждането на разноски.

**Ответната страна,** в срока по чл. 131 ГПК, подава отговор на исковата молба, с който взема становище за неоснователност на иска. Счита, че ОС е свикано и проведено законосъобразно. Иска се отхвърляне на претенцията и присъждането на разноски.

**След преценка на събраните по делото доказателства и във връзка със становищата на страните, съдът намира за установено от фактическа и правна**

**страна следното:**

От представения протокол се установява провеждането на ОС на ЕС на 20.09.2021г. и вземането на посочените от ишците решения.

От приложената към исковата молба съдебна спогодба се установява, че ишците са собственик на обект в сградата и като такива се явяват легитимирани да иска отмяна на решенията на ОС.

Исковата молба е подадена в предвидения 30-дневен преклузивен срок дори от датата на провеждане на ОС.

Съгласно разпоредбата на чл. 12, ал. 2 ЗУЕС общото събрание може да бъде свикано и по писмено искане на най-малко 20% ид.ч. от общите части на сградата. Искането се отправя до управителя, който свиква ОС в 10-дневен срок от получаването. Когато не изпълни задължението си ОС се свиква от собствениците по ал. 2.

По делото не са представени доказателства да е налице посочената хипотеза, като няма доказателства нито за лицето, което е било управител, нито за отправянето на искане в тази насока.

В чл. 12, ал. 5 ЗУЕС е предвидено, че общо събрание може да бъде свикано от всеки собственик или ползвател в неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание. В такава хипотеза, свикването е редовно независимо от броя на собствениците подписали поканата, съответно от притежаваните от тях ид.ч. от общите части. От показанията на разпитания по делото свидетел се установява, че ОС на ЕС всъщност никога не са били свиквани и провеждани. При тези данни и доколкото няма ангажирани доказателства за провеждани ОС в период от една година преди месец септември 2021 г. следва да се приеме, че за всеки собственик от ЕС е възникнало правото да свика ОС.

Съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС общото събрание се свиква чрез покана, *подписана* от лицата, които свикват общото събрание, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. В настоящия случай, от ответната страна са представена покана подписана от поне двама собственици- П. Б. и И. Т. Представен е и протокол по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, в който е отразено, че поканата е поставена на *информационното табло* при входа на 10.09.2021 г. в 12:00 часа. Ангажираният протокол по представлява частен свидетелстващ документ. Той обаче е изрично предвиден в закона за установяването на факта на поставянето и съдът намира, че се ползва с доказателствена стойност в тази насока. В тежест на насрещната страна, която оспорва поставянето на поканата, е да установи, че такова не е било

извършвано.

В тази насока са ангажирани гласни доказателствени средства, които се явяват допустими, тъй като протоколът е частен свидетелстващ документ и не изхожда от страната, която го е оспорила. Свидетелят И. Т. заявява, че живее в имота и за периода от 10 до 20 септември 2021 г. си е бил вкъщи, като се прибирал от работа към 18:30-19:00 часа. Съобщения не били поставяни, като за този период нямало и информационно табло. Такова било монтирано на 15-16.03.2022 г. Съдът намира, че показанията на свидетеля следва да бъдат кредитирани в своята цялост. Същите са последователни и непротиворечиви, като лицето излага конкретни факти, на които е станал очевидец. При преценката си съдът взе предвид и разпоредбата на чл. 172 ГПК за възможната заинтересованост на свидетеля поради това, че е син на ищците. Дадените от него показания обаче не са в противоречие и не се опровергават от останалите събрани по делото писмени доказателства, освен това за които бе допуснат и разпитван. В същото време се подкрепят от представения в о.с.з. отчет на приходите и разходите на ЕС, в който е записано, закупуването и монтирането на корково табло за месец март 2022 г.

Предвид горното, съдът намира, че доказателствената стойност на протокола за поставяне на покана за провеждането на ОС на ЕС се опровергава. Липсата на покана води до нередовно свикване на ОС и до незаконосъобразност на взетите решения.

Ищецът оспорва и правомощията на част от лицата да участват в ОС, като уточнява, че не имало кворум.

От представения протокол и списък е видно, че са участвали 3 лица- П. Б., И. С. и И. П. Б. притежава право на собственост върху 1/2 ид.ч. от апартамент и гараж в сградата, ведно със съответно 11.25% ид.ч. и 2% ид.ч. от общите части. Останалата 1/2 ид.ч. е собственост на А. М., за която няма данни да е упълномощила съсобственика си да я представлява. Собствеността е разделна, поради което единият съсобственик не би могъл да упражнява правата на другия.

И. Т. притежава в режим на СИО (признава се от ищците) правото на собственост върху апартамент и гараж, ведно със съответно 22.5% ид.ч. и 3% от общите части. Съпругеската имуществена общност е бездялова и не може преди прекратяването ѝ да бъде разделяна на равни части. Съгласно чл. 24, ал. 2 СК управлението на общото имущество може да се извършва от всеки от съпрузите. Поради това всеки един от тях има правото да упражнява пълното право на собственост, като тези действия не подлежат на оспорване. Следващите алинеи на чл. 24 СК предвиждат оспорване, единствено от другия съпруг, на действия на разпореждане, а не на управление.

И. С. се е легитимирала като собственик на апартамент и гараж в сградата заедно със своя съпруг и общо 24% от ид.ч. на общите части. От представения по

делото нотариален акт № \*\*\*\*\*г. се установява, че притежаваният гараж е продаден от нея и А. К. Ц. и Т. К. С. От представената по делото справка от Агенция по вписванията се доказва и прехвърлянето на 4/6 ид.ч. от апартамента в полза на непосочени надарени лица, които е записано, че притежават останалите 2/6 ид.ч. Поради това съдът намира, че тя не се е легитимирила като собственик на имота към момента на провеждане на ОС и е нямала правомощията да участва при образуването на ид.ч. за определянето на кворума.

След приспадането на посочените ид.ч., се установява, че на ОС са участвали представители на 38.75 % от общите части. При това положение не се установява при откриването на ОС на ЕС да е бил налице предвиденият в чл. 15, ал. 1 ЗУЕС кворум и същото е следвало да бъде отложено с 1 час. Като не е било направено това, е допуснато нарушение на предвидените в закона правила. Дори да се приеме, че И. С. е участвала в ОС като носител на вещно право на ползване- чл. 5 ЗУЕС, изискването отново не е спазено. От представената справка от Агенция по вписванията е видно, че тя е притежавала 4/6 ид.ч. от апартамента и си е *запазила* право на ползване. Така тя представлява 14% от общите части, които събрани с останалите 38.75% (общо 52.75%) отново са под изискуемите от чл. 15, ал. 1 ЗУЕС 67%.

Неспазването дори на едно от изискванията на ЗУЕС води до незаконосъобразност на взетите решение и същите следва да бъдат отменени.

Становището на ответната страна, че с поведението си в следващо ОС ищците са признали легитимността на УС не могат да бъдат споделени. Собствениците на сграда в режим на ЕС са свободни да преценят дали и евентуално кои решения да оспорят. Поради това от участието им в следващо ОС не може да бъде направен извод за признаване на определени обстоятелства. Освен това следва да се има предвид, че по делото не е искано спиране на изпълнението на процесните решения на ОС.

#### Относно разноските:

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК на ищцата следва да бъдат присъдени разноските в настоящото производство в размер на 80 лева за д.т. и адв. възнаграждение. Срещу последното е направено възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК, което се явява основателно. Производството по делото не се отличава с някаква фактическа и правна сложност поради което възнаграждението следва да бъде намалено до предвидения в НМРАВ минимум от 600 лева- чл. 7, ал. 1, т. 4.

По изложените съображения, съдът

### **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по иска на А. А. Т., ЕГН \*\*\*\*\* и С.. И. Т., ЕГН \*\*\*\*\*,  
**всички решения на ОБЩОТО СЪБРАНИЕ** на етажните собственици на сграда с

административен адрес: \*\*\*\*\*, представлявани от „Информатор ББС“ ЕООД, ЕИК 115287607, **взети** на проведено на 20.09.2021г. общо събрание, обективирани в протокол от същата дата.

**ОСЪЖДА** Етажните собственици на сграда с административен адрес: \*\*\*\*\*, представлявани от „Информатор ББС“ ЕООД, ЕИК 115287607, **да заплатят на А. А. Т., ЕГН \*\*\*\*\* и С. И. Т., ЕГН \*\*\*\*\***, **сумата от 80.00 лева-разноски** в настоящото производство за д.т.

**ОСЪЖДА** Етажните собственици на сграда с административен адрес: \*\*\*\*\*, представлявани от „Информатор ББС“ ЕООД, ЕИК 115287607, **да заплатят на А. А. Т., ЕГН \*\*\*\*\***, **сумата от 600.00 лева-разноски** в настоящото производство за адв. възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд- Пловдив в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Пловдив: \_\_\_\_\_/п/\_\_\_\_\_