

РЕШЕНИЕ

№ 316

гр. гр.Н., 18.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Н., IV-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Нина Р. Моллова Белчева

при участието на секретаря Красимира Ил. Любенова
като разгледа докладваното от Нина Р. Моллова Белчева Гражданско дело № **222150101439 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по повод постъпила искова молба от Х. Н. К., ЕГН *****, с пълномощник адв. Д. К., против Етажна собственост на сграда, построена в поземлен имот с идентификатор № **** по КKKP на с. К., общ. Н., с административен адрес: с. К., местност Р.ч., к-с „С.Х.“.

Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****, представляващ Апартамент № **, с площ от 63.50 кв.м., разположен в сграда, построена в поземлен имот с идентификатор № **** по КKKP на с. К., общ. Н., с административен адрес: с. К., местност Р.ч., к-с „С.Х.“. Сочи, че на 08.11.2022 г. било проведено общо събрание на етажната собственост при следния дневен ред: т.1- отчет за дейността на управителя на етажната собственост, приходи и разходи за периода от 16.08.2017 г. до 07.11.2022 г.; т.2- избори на управител/управителен съвет на етажната собственост; т.3- избори на контролор/контролен съвет на етажната собственост; т.4- обсъждане и приемане на решение за откриване на разплащателна сметка и упълномощаване на лицето, което ще оперира със сметката, с цел обезпечаване нуждите на етажната собственост; т.5- обсъждане и приемане на бюджет на етажната собственост за 2022/2023 г. /т. 5.1- разходна част, т. 5.2- формиране на фонд „Непредвидени разходи“, т. 5.3- формиране на фонд „Резервен“, т. 5.4- доходна част/; т.6- определяне реда за разпределяне на разходите; т.7- определяне на финансовата година, сроковете и начините за плащане; т.8- срок за подаване на информация за недобросъвестните собственици (не изпълнили задължението си за плащане) и определяне на съответните мерки срещу тях; т.9- обсъждане и приемане на правилник за вътрешния ред; т.10- обсъждане и вземане на решение за завеждане на книга на етажната собственост, задължение за вписване в нея, предприемане на административни мерки по отношение на тези, които не са предоставили необходимите данни и не са се вписали в книгата на ЕС; т.11- обсъждане и вземане на решение за упълномощаване на управителния орган на етажната собственост за утвърждаване на условията и за подписване на договори с изпълнителите на услуги за поддръжка на общите части на сградата, прилежащите територии и инфраструктурните съоръжения, охрана, необходимите технически,

административни и правни услуги; т.12- обсъждане и вземане на решение за упълномощаване на управителния орган на етажната собственост да предприеме всички необходими мерки за откриване на нова, респективно за прехвърляне на вече съществуваща обща партида за електричество на общите части на сградата на името на ЕС; т.13- обсъждане и вземане на решение за упълномощаване на управителния орган на етажната собственост за условията и реда за подписване на споразумение за ползване на поземления имот, заедно с всички подобрения/приращения, съоръжения, технически помещения с „А.М.“ ЕООД и т.14- обсъждане на вземане на решение за предприемане на мерки срещу длъжници по събиране на дължимите суми за изминалия период. Ищецът развива доводи за незаконосъобразност на приетите решения на проведеното общо събрание на етажната собственост. Изтъква, че събранието не е било редовно свикано. При свикването му била нарушена разпоредбата на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. Не била съставяна покана за свикване на общо събрание, която да е поставена на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, както и не е бил съставян протокол за същото. Навежда, че била нарушена разпоредбата на чл. 14, ал. 5 от ЗУЕС. На проведеното общо събрание присъстващите лица не са се били легитимирали с надлежен документ за самоличност и документ за собственост, с които да обосноват правото си на глас на общото събрание. Голяма част от собствениците на общото събрание били представлявани от пълномощници, без да се представят самите пълномощни, като упълномощените лица също не са се били легитимирали с документ за самоличност. Лицата, присъствали на събранието не са разполагали с представителна власт, за да вземат участие в работата на общото събрание и гласуването по съответните въпроси, включени в дневния ред. Твърди, че била нарушена разпоредбата на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Събранието било проведено при изначално неизяснен, респективно неправилен изчислен кворум. Не ставало ясно записаните в протокола от проведеното общо събрание проценти идеални части от общите части на сградата как са определени. В документите за собственост на отделните собственици на самостоятелните обекти било посочено, че в сградата липсвала информация относно притежавания обект идеални части от общите части на сградата. Липсвало яснота как е бил определен посочения процент в протокола от проведеното общо събрание. Твърди, че не е било взимано решение по чл. 17, ал. 4 от ЗУЕС, както и че посочения процент идеални части, отразен в протокола от събранието бил определен не по установения от закона ред. Сочи, че протоколът не съдържа същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Обръща внимание, че съгласно таблицата, посочена в т. 5 бил подложен на обсъждане вариант, при който са определени разходи във фонд „Ремонт и обновяване“, фонд „Непредвидени разходи“, фонд „Резервен“, разходи по чл. 50, ал. 4, т. 3 и чл. 51 от ЗУЕС, като не ставало ясно каква дискусия се е водила между собствениците. Навежда, че в графа Разходи по чл. 50, ал. 4, т. 3 от ЗУЕС били включени разходи, които по своята същност и дефиниция представляват разходи по чл. 51 от ЗУЕС, което било незаконосъобразно с оглед различния начин, по който се заплащат от етажните собственици. Счита, че приетото решение по т. 5.2, съгласно което е упълномощен управителят на етажната собственост да взема самостоятелно решения, без съгласуване общото събрание за изразходване средствата във фонд „Непредвидени разходи“ при възникване на подобни непредвидени за етажната собственост разходи, които излизат извън заложените в приетия бюджет, е незаконосъобразно. Излага съображения, че приетото решение по т. 11 противоречи на разпоредбите на ЗУЕС и следва да бъде отменено. Сочи, че същото не е било взето с необходимото мнозинство 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. Твърди, че по т. 13 от дневния ред общото събрание е приело решение, което не е било включено в дневния ред и не е било подложено на гласуване. Навежда се, че взетото решение е незаконосъобразно и следва да бъде отменено. Обръща внимание, че решението на общото събрание, взето по т. 13 следва да бъде спряно до решаване с влязъл в сила

съдебен акт по гр.д. № 1492/2021 г. по описа на съда. С тези доводи се моли съда да постанови решение, с което да отмени като незаконосъобразни всички решения, приети на проведеното общо събрание.

Ответната ЕС, в срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК, е депозирила писмен отговор на исковата молба, чрез Л. А., с която оспорва исковата молба. По делото постъпи молба от ищеца, с която уведомява съда, че ЕС е провела ново ОС на 19.01.2023 г., на което за управител е избрана Гюлер Мехмедова. По повод нарочни указания до последната, бе депозирано изявление на новия управител, с което се заявява, че не се поддържа подадения от адв. Г. писмен отговор, поради което подадения отговор не следва да бъде зачетен.

С протоколно определение № 327/21.04.2023 г. съдът е конституирал като ответник по делото Л. Ж. А., на основание чл. 23, ал. 5 от ЗУЕС, като с протоколно определение № 440/30.05.2023 г. е отменил това определение и е прекратил производството по делото по отношение на А., предвид на това, че се установи, че същата вече не е етажен собственик поради разпореждане с правото си на собственост. Със същото определение, по негова инициатива, е конституирал като ответник в производството С. Е. Ф., който изрази становище за законосъобразност на проведеното събрание.

Съдът, като взе предвид становищата на страните, приложения по делото доказателствен материал и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Производството е с правно основание чл. 40, ал.1 от ЗУЕС.

Ищеца следва да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост; че са били взети решенията, чиято отмяна се иска; че е спазил 30- дневният срок по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС. Етажната собственост следва да докаже, че общото събрание е свикано и проведено законосъобразно, оборвайки изложените от ищеца факти.

По делото е представен нотариален акт № ***** г. на нотариус Стоян Ангелов с рег. № **8 на НК, с район на действие Районен съд - Н., от който се установява, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****, представляващ Апартамент № **, с площ от 63,50 кв.м., разположен в сграда, построена в идентификатор № **** по КKKP на с. К., общ. Н., с административен адрес: с. К., м. Р.ч., комплекс „С.Х.“.

С оглед вида на настоящата претенция- конститутивен иск по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, съдът дължи произнасяне само досежно посочените в исковата молба нарушения, които представляват самостоятелни основания за отмяна на атакуваните актове на общото събрание.

С протоколно определение № 483/28.06.2023 г. бе прието за безспорно между страните, че събранието е свикано надлежно на основание чл. 12, ал. 5 от ЗУЕС- поради несвикване на събрание повече от 1 година.

От страна на ищеца бе наведено възражение, че е нарушена разпоредбата на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС, тъй като не била поставена покана за свикване на събранието на видно и общо достъпно място на сградата не по- късно от 7 дни преди провеждането му. В тази връзка по делото бяха представени и приети покана за свикване на събранието от 29.10.2022 г., както и протокол за поставянето ѝ от същата дата, с посочен час- 12,00 ч., подписан от Л. А. /по чиято инициатива е свикано събранието/ и от двама свидетели. В нарочно становище от 28.04.2023 г. ищецът оспори твърдението на ответната ЕС, че представената и приета по делото покана е била поставена на входните врати на сградата, както и че действието по поставянето, обективизирано в нарочния протокол, се е състояло в присъствието на С. Насипов и Ольга Бурмистрова, сочени като свидетели. Становището бе връчено на адвокат Г., която в хода на цялото производство, във всеки един момент, представляваше някой от ответниците. С оглед

доказване на оспорените обстоятелства, от същата бе направено искане за допускане до разпит на един свидетел. В първото и единствено редовно проведено съдебно заседание, на което бе даден ход на делото, това искане не бе подновено, като адв. Г. изрично заяви, че няма доказателствени искания. Предвид неподдържането на това искане, съдът не постанови изричен акт в тази връзка, като бе приключено съдебното дирене, без да се ангажират други доказателства от страна на ответниците по отношение на оспорените обстоятелства. Предвид направеното оспорване на сочените в протокола факти досежно поставянето на поканата, датата и мястото, на която същото е сторено, както и в присъствието на сочените свидетели, с оглед липсата на представени доказателства от страна на ответника, удостоверяващи, че изложените факти са се случили в действителност, съдът намира за недоказано, че поканата за свикване на събранието е била поставена на 29.10.2022 г. в 12,00 ч. на соченото в нея и в протокола място, в присъствието на описаните свидетели. Касае се за частен свидетелстващ документ, чиято доказателствена сила при направено оспорване, следва да бъде доказана с всички допустими по закон доказателствени средства от страната, която се ползва от него- в случая ЕС. Това е можело да бъде сторено евентуално с искания свидетел от страна на ответника, но предвид неангажирането и на гласни доказателства, следва да се приеме, че свикването на събранието е било в разрез с нормата на чл.13, ал.1 от ЗУЕС. Липсата на поставяне на покана на видно и общодостъпно място, най- малко 7 дни преди провеждането на самото събрание, опорочава изначално взетите решения. Допуснатото нарушение при свикването на общото събрание е достатъчно съществено и е основание за отмяна на всички взети решения, без да се обсъждат останалите доводи на ищеца за незаконосъобразност на взетите решения.

С оглед на така изложеното съдът намира предявената претенция за основателна.

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, на ищеца се следват сторените по делото разноски, възлизащи на сумата от общо 680 лв., от които 600 лв.- заплатено адвокатско възнаграждение, и 80 лв.- заплатена държавна такса.

Мотивиран от горното, Н.ският районен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ всички решения, взети на проведеното на 07./08.11.2022 г. Общо събрание на Етажна собственост на сграда, построена в поземлен имот с идентификатор № **** по КККР на с. К., общ. Н., с административен адрес: с. К., местност Р.ч., к-с „С.Х.“, обективирани в нарочен протокол.

ОСЪЖДА Етажна собственост на сграда, построена в поземлен имот с идентификатор № **** по КККР на с. К., общ. Н., с административен адрес: с. К., местност Р.ч., к-с „С.Х.“, И С. Е. Ф., гражданин на Руска Федерация, роден на ***** г. в гр.М., с адрес в Р.Б.: с.К., общ.Н., комплекс „С.Х.“, бл. D, ет.*, ап.DT 15, БУЛСТАТ *****, да заплатят поравно на Х. Н. К., ЕГН *****, в постоянен адрес: гр. С., ул. „А.“ № **, сумата в размер на **680 лв.**, представляваща разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд- Бургас в двуседмичен срок от уведомяването на страните за изготвянето му.

Съдия при Районен съд – Н.: _____