

РЕШЕНИЕ

№ 848

гр. Варна, 29.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 48 СЪСТАВ, в публично заседание на девети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Добриня Петрова

при участието на секретаря Антоанета М. Атанасова
като разглежда докладваното от Добриня Петрова Гражданско дело № 20213110110395 по описа за 2021 година

Производството по делото е с правно основание чл. 43 от ЗУЕС.

Предявен е иск от ДМ. ОЛ. К., гражданин на РФ, роден на 11.03.1965г. срещу отказ на Председателя на Управителния съвет на ЕС на ж.к. А. с адрес в гр.Б. О.С. , с правно основание чл.43 от ЗУЕС за отмяна на следните актове на управителя на етажната собственост, а именно: отказ на председателя на УС на ЕС на ж.к „А.“ с адрес: гр. Б. О.С. да изпълни искане за предоставяне на документи с номера искане № 07/21 КС-1/04.07.21г. и № 07/21-1/04.07.21г. като незаконосъобразни .

Ищецът основава исковата си претенция на следните фактически твърдения:

Твърди, че искането с №07/27КС-1 е отправено до Контролният съвет на ЕС на ж.к „А.“ с адрес: гр. Б.. Съгласно чл.24 от ЗУЕС по решение на ОС на собствениците на ЕС може да бъде избран контролен съвет за срок от две години. На това искане под № 07/21 КС-1 е отговорил управителят на УС О.С.. Незаконосъобразността се изразява в изискването да се представи копие от пълномощното и оригинала за сравнение и проверка на обема на представителната власт, както и условието, за да получи копие на исканите от него документи същият да се намира в България. Ищецът счита, че това е незаконосъобразен акт на управителния съвет, тъй като същият поставя изисквания за изпълнение заявлението за представянето на исканите документи, които не са изискуеми от никой закон- т.е създава пречки за осъществяване правото му да изисква документи и информация .

Твърди се, че председателят на УС С. е иззел и функциите на КС като отговаря вместо него. О.С. е отговорила като Председател на Етажната собственост „А.“, гр. Б. Като председател на УС, тя задължава същият като действието / акта / да е извършено от самият управителен съвет.С изнемването на функциите на целият управителен съвет и на контролният съвет тя извършвайки актове от името на управителния съвет нарушава материално и процесуалноправните норми на ЗУЕС.

По същество това представлява отказ на двете искания на Д.К. -да бъде направено копие на документите на хартиен носител и същите да бъдат предоставени в пощенската му кутия на адреса му в гр. Б., както и да бъдат предоставени в електронен вид на електронната поща - посочена от

него по силата на чл.7, ал.1, т.3, чл.13, ал.2 ЗУЕС.

Вследствие на изложеното, се моли да бъде уважена предявената искова претенция.

Ответникът О.С. , в качеството ѝ на Председател на УС на етажна собственост ЕС на ж.к. А. с адрес в гр.Б. в срока по чл. 131 от ГПК, е депозирал отговор на исковата молба, в който се излага, че предявеният иск е недопустим и неоснователен.

Излага се, че соченото от ищеца Искане с номер № 07/21-1 е отправено от ищеца на дата 04.07.2021 г. по електронен път. Искането е отправено до управителния съвет на сграда „А.“ и е подписано както от него, така и от г-жа О.Х., негов пълномощник. Искането има за предмет документи по отчета на управителния съвет и контролния съвет на ЕС, за предходната 2020 г., които са изслушани и приети на редовно проведено ОСЕС на сграда „А.“ на 18.06.2021 г. Тоест искането на ищеца К. се отнася до документи и отчети за предходен период, вече утвърдени от ОСЕС. В самото искане е посочен имейл, на който да се изпратят исканите документи. Именно поради гореизложеното от новоизбрания УС чрез председателя му О.С., е отговорено на ищеца К. по електронен път и на посочения в искането електронен адрес, с изложени в отговора мотиви. Поради което счита, че не е налице никакво изземване на правомощия, както се твърди. Искането е до управителния съвет и на искането е отговорено от председателя на управителния съвет.

По отношение искането до Контролния съвет на ЕС, ответникът излага, че не е в пределите на компетентността на Контролния съвет да предоставя подобна информация. Сочи, че на проведеното на 18.06.2021 г. редовно ОСЕС на сграда „А.“ не е избран контролор. Възразява, че всички етажни собственици са уведомени за изготвения протокол от ОСЕС, проведено на 18.06.2021 г., по електронен път .

Моли съдът да има предвид, че предявения иск следва да има за цел отмяна на незаконосъобразните актове на управителния съвет и на управителя, като изпълнителни органи на етажната собственост, които подлежат по принцип на отмяна от съда съгласно чл. 43 ЗУЕС.

Ответникът счита, че в самите уведомления от ищеца К., както и в предявения иск и уточняващата молба, никъде няма изложени мотиви в посочения смисъл. Не се твърди промяна на фактическото и правното положение с произтичащи от това последствия за ищеца К.. Исканията до УС и председателя му винаги следва да са казуални, т.е. обосновани в смисъла на посоченото по-горе - от действията или бездействията следва да произтича в причинно - следствена връзка промяна за членовете на ЕС.

По изложените съображения се моли предявените иски да бъдат отхвърлени като неоснователни .

Съдът, след като взе предвид представените по делото доказателства – по отделно и в тяхната съвкупност, съобрази становищата на страните и нормативните актове, регламентиращи процесните отношения, намира за установено следното от фактическа страна:

В настоящото производство съдът намира за безспорно установено, че сградата, находяща се в ж.к. А. с адрес в гр.Б. е в режим на етажна собственост , както и че ищецът Д.К. е собственик на самостоятелен обект в сграда № 1 в режим на ЕС, представляващ апартамент № 5 – Б, находяща се във вх. Б, изградена в Б., придобит с договор за покупко – продажба, съставен в изискуемата от закона форма на нотариален акт.

Приети по делото са искане № 07/21КС-1 за предоставяне на копия от документи, до контролен съвет на ЕС „А.“ гр.Б., писмо до К.а Д.О., собственик на ап.Б5-2 на жилищна сграда „А.“ и отговор от О.С., председател на УС на ЕС „А.“ и искане № 07/21-1 за предоставяне на копия на документи от 04.07.2021г. до Управителния съвет.

Видно от представено по делото в превод пълномощно 78АБ6202820 ДМ. ОЛ. К.

упълномощава О.Х., В.З.и М.А. да управляват собствения му недвижим имот апартамент в комплекс А. с адрес в община Б. и да го дават под наем.

Предвид така установеното от фактическа страна, съдът формулира следните изводи от правна страна:

По допустимостта на производството:

Съгласно чл. 43, ал. 1 ЗУЕС, всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразен акт на управителния съвет (управителя).

Разпоредбата на ал.2 от чл.43 на ЗУЕС регламентира, че молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 14-дневен срок от получаването му по реда на чл. 16, ал. 7.

Предвиденият в текста на чл. 43, ал. 2 ЗУЕС срок е преклузивен, поради което и подаденият иск за отмяна на незаконосъобразен акт на управителния съвет (управителя), след този срок се явява недопустим. Целта на посочената законодателна уредба е да гарантира узнаването на акт на управителния съвет (управителя)от всеки собственик, което обуславя надлежното упражняване на правото да се иска неговата отмяна с конститутивен иск по чл. 43, ал. 1 ЗУЕС.

В настоящия случай, като съобрази наведените в исковата молба обстоятелства, че за обжалваните решения Д. К. е уведомен по ел.поща на 08.07.2021г., доколкото исковата молба е заведена в съда на 15.07.2021г., то съдът намира, че предвиденият в текста на чл. 43, ал. 2 ЗУЕС преклузивен срок е спазен. Последното, заедно с обстоятелството, че ищецът се легитимира като собственик на обект в етажната собственост – ответник, обуславят извод за допустимост на предявения иск по чл. 43, ал. 1 ЗУЕС и наличие на предпоставките за разглеждане на същия по същество.

По тези съображения съдебният състав приема, че предявената искова претенция се явява процесуално допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Съгласно чл. 43, ал. 1 ЗУЕС, всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразен акт на управителния съвет (управителя).

В случая в тежест на ищецът е да докаже, че е етажнен собственик в процесната сграда в режим на етажна собственост, както и че управителят на етажната собственост е осъществил такива действия/бездействия, с които се променя съществуващото фактическо или правно положение на ищите, които страдат от пороците, за които са наведени твърдения.

От своя страна в тежест на ответника е да установи, че е действал законосъобразно и само в рамки на предоставена му компетентност съобразно ЗУЕС.

В процесния случай съдът намира за безспорно установено, че сградата, че сградата, нахождаща се в ж.к. А. с адрес в гр.Б. е в режим на етажна собственост , както и че ищецът Д.К. е собственик на самостоятелен обект в сграда № 1 в режим на ЕС, представляващ апартамент № 5 – Б, нахождаща се във вх. Б, изградена в гр. Б., придобит с договор за покупко – продажба, съставен в изискуемата от закона форма на нотариален акт.

Съдът намира, че ищецът, чиято е доказателствената тежест, не доказва обективирания в исковата молба твърдения относно наличието на незаконосъобразни актове, извършени от Председателя на УС на етажната собственост, който през процесния период е О.С.. В компетенциите на Председателя на УС е извършване на всички действия, които са във връзка с обикновеното управление на етажната собственост, на осн.чл.23 ал.3 от ЗУЕС.

Разпоредбата на чл. 43 от ЗУЕС не поставя конкретни изисквания към актовете на УС /управителя/ и не изключва определени актове от съдебен контрол, като дава възможност на собствениците да обжалват пред съда всеки незаконосъобразен акт на УС.

Предмет на делото е направен отказ от О. С., като Председател на УС на ЕС по направеното от Д.К. искане с №07/27КС-1 и № 07/21-1 за предоставяне на документи. Видно в така отправените искания, като основание се сочи „осигуряване на мои права и законни интереси и разглеждане по досъдебен ред на въпроса за внасяне на задължителни плащания“.

Отношенията между съсобствениците в ЕС се уреждат в специален закон ЗУЕС, където подробно е регламентиран начинът по които се вземат решения за управление на ЕС, включително и решения по заплащане разходите възникнали във връзка с управление на етажната собственост. Всеки съсобственик разполага с възможността да атакува конкретно взетите решения на ОС на ЕС по реда на чл.40 от ЗУЕС.

Получаването на препис от протоколи и други книжа не е предпоставка за оспорване взети решения от органите на ЕС, респективно подаване на жалби и сигнали до компетентните органи. Липсва изискване към подаване на такива да се прилагат преписи от конкретни документи. Същите могат да бъдат приобщени в хода на съответното производство.

Относно оспорените актове на бездействие на управителя на ЕС за предоставяне изисканите от ищеца документи-отчет към протоколи от ОС за календарните 2020-2021г., подробен финансов отчет, договори, протоколи от извънредни заседания на УС, финансови платежни документи, съдът счита, че искането се явява неоснователно. В чл. 23 от ЗУЕС са изброени изчерпателно правомощията (правата и задълженията) на управителя на ЕС, като задължение на управителя на ЕС да предоставя такива отчети и документи не е уредено в ЗУЕС. Не съществува възможност да се вмени такова задължение от съда по реда на чл. 43, ал. 1 от ЗУЕС. Искането се явява неоснователно и следва да се отхвърли.

Относно твърденията на ищеца за иззети компетенции от контролния съвет от страна на Председателя на УС, то при липсата на такъв орган, законосъобразно действащия орган УС е отговорил на отправеното запитване.

Следва да се отбележи, че самите документи които изисква Д.К. да му бъдат предоставени не са индивидуализирани, а са посочени общо. По делото не се установи и действителното съществуване на такива договори, отчети и протоколи, като в тежест на ищеца бе да докаже твърденията си за положителни факти и обстоятелства, съгласно разпределянето на доказателствената тежест в гражданския процес.

Същевременно очевидно е, че етажната собственост няма бюджет да сканира или ксерокопира исканите от ищеца документи, вкл. да ги изпраща по пощата. Липсват доказателства да е взето такова решение на ОС на ЕС за предоставяне на такива услуги на съсобствениците. Съответно всеки един съсобственик разполага с гарантираните му от закона права по ЗУЕС, като обжалва конкретни решения на ОС за извършване на плащания във връзка с управлението на етажната собственост.

Вследствие на изложеното, съобразявайки съвкупния доказателствен материал, съдът намира, че ищецът не установи твърденията си за наличието на незаконосъобразни актове на Председателя на УС на ЕС.

Мотивиран от горните съображения, съдът намира, че предявената искова претенция се явява неоснователна, поради което следва да бъде оставена без уважение.

Постановеният правен резултат, обуславя основателност на искането на ответната страна за присъждане по реда на чл. 78, ал. 3 от ГПК на направените от ответната страна съдебно-деловодни разноски, съгласно представения по делото списък на разноските по чл.80 от ГПК, приложен на л.179 от делото, за които са представени доказателства за заплащането им. С оглед на изложеното, съдът намира, че следва да бъдат присъдени направените от ответника в настоящото производство разноски, за които са налице доказателства за извършването им, в размер на сумата от 600 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение, като същите следва да бъдат възложени в тежест на ищеца.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от Д. ОЛ. К., гражданин на Р.Ф., роден на ***** г. иск с правно основание чл.43 от ЗУЕС за отмяна на отказ на Председателя на Управителния съвет на ЕС на ж.к. А. с адрес в гр.Б. О.С. да изпълни искане № 07/21 КС-1/04.07.21г. и № 07/21-1/04.07.21г. за предоставяне на документи, като неоснователни.

ОСЪЖДА от Д. ОЛ. К., гражданин на Р.Ф., роден на ***** г. **ДА ЗАПЛАТИ** на ЕС ж.к. на А. с адрес в гр.Б. сумата от **600,00 лв. (шестстотин лева)**, представляваща реализирани съдебно-деловодни разноси, **на основание чл. 78, ал.3 от ГПК.**

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване и е окончателно, на основание чл.43 ал.5 от ЗУЕС.

Съдия при Районен съд – Варна: _____