

РЕШЕНИЕ

№ 1306

гр. Варна, 15.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 46 СЪСТАВ, в публично заседание на
двадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Евгения Мечева

при участието на секретаря Стоянка М. Г.а
като разгледа докладваното от Евгения Мечева Гражданско дело №
20233110110435 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по предявен от З. М. Л., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „А.Г.Г.“ № **, ап.***, срещу Етажна собственост на сграда с адрес: гр. Варна, ул. „А.Г.Г.“ №**, иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на следните решения, приети на проведеното на 15.07.2023 г. Общо събрание на етажната собственост, а именно: решението по т. 4 от дневния ред – за промяна на месечната такса за общи части от 15 лв. на 20 лв.; решението по т. 5 от дневния ред – за задържане на 40 % от сумата от 20 лв. за общи части за текущи ремонти; решението по т. 8 от дневния ред – от общите приходи да се осигуряват средства, необходими за ремонт и обслужване на пътната настилка за пътищата към кооперацията, както и по т. 9 от дневния ред – да се потърси фирма за ремонт на асфалтовата настилка на мръсния канал и да се вземе оферта за ремонта.

В исковата си молба и уточняващата молба към нея от 04.09.2023 г. ищцата З. М. Л. излага, че е собственик на апартамент № 11 в процесната сграда в режим на етажна собственост. Твърди, че на 21.07.2023 г. от залепено съобщение на таблото във входа на сградата е узнала, че е проведено общо събрание на етажните собственици на 15.07.2023 г. и е изготвен протокол от него. Посочва, че не е участвала лично или чрез свой пълномощник на това Общо събрание. Поискала е от управителя препис от протокола и приложенията към него, който ѝ е бил предоставен по електронна поща. Заявява, че не е съгласна с атакуваните решения, като счита, че същите са незаконосъобразни. Поддържа, че проведеното Общо събрание е в нарушение на процедурата по неговото свикване и кворум за

вземане на решения. Твърди, че не е получавала покана с предварително определен дневен ред за провеждането на ОСЕС, нито такава покана е била поставена в изискуемия от чл. 13 ЗУЕС седемдневен срок преди неговото провеждане на достъпно и видимо място за всички етажни собственици. Посочва, че управителят на ЕС разполага с телефонния й номер, както и с електронната й поща, но не я е уведомил, че свиква такава Общо събрание и неговия дневен ред. По този начин е била лишена от правото си да участва в управлението на ЕС и да участва в ОС. Поддържа, че дневният ред на представената покана се различава от дневния ред на приетите решения, описани в процесния протокол от проведеното ОС, което е незаконно, доколкото съгласно чл. 13, ал. 7 ЗУЕС не могат да се разглеждат и приемат решения, които не са обявени предварително като дневен ред. Излага, че към протокола от ОС е представен на ищцата списък на присъствалите на ОС от 11.03.2023 г., а не от 15.07.2023 г., поради което счита, че такъв списък явно не е съставен, поради което не е ясно колко от собствениците с право на глас са участвали в това ОС и дали то е имало необходимия кворум за вземане на решения. Твърди, че в случая е нарушен и чл. 15 ЗУЕС, доколкото едни и същи лица са се подписали за различни собственици като пълномощници, без да има такава упълномощаване и посочване по какъв начин е осъществено. Посочва, че ЗУЕС не предвижда възможност таксата за общи части да бъде използвана за нещо друго освен за покриване на разноски за управление на общите части, като ако има необходимост от ремонт, общото събрание следва да утвърждава вида на ремонта за всеки конкретен случай и разходите за него. Поддържа, че пътищата към кооперацията не са общи части и не може с решение на ОС да се задължават етажните собственици да плащат разходи извън общите части на сградата. Такова решение излиза извън пределите на компетентност на ОС. Излага, че по т. 9 е взето решение за ремонт на асфалтова настилка над мръсен канал, отнасящ се до място извън границите на поземления имот, в който е построена сградата, нямащо характера на „обща част“, като дори се намира в съседен имот публична държавна собственост. По изложените съображения моли предявеният иск да бъде уважен.

Ответникът Етажна собственост на сграда в гр. Варна, ул. „А.Г.Г.“ №**, е депозирал отговор на исковата молба в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК, чрез процесуалния му представител – адв. В. В.. Поддържа становище за допустимост, но неоснователност на предявения иск. Твърди, че са спазени изискванията за свикване на общо събрание, съгласно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС. Излага, че поканата е поставена на видно място на таблото за съобщения до входа на сградата на 05.07.2013 г. в 18:00 часа. В случай че ищцата не е видяла тази покана, счита, че тя е отсъствала от жилището за по-дълъг период от време, като не е уведомила за това управителя на ЕС и не е изпълнила задължението си по чл. 13, ал. 2 ЗУЕС. Поддържа, че е спазен кворумът за провеждане на ОС, съгласно чл. 15, ал. 1 ЗУЕС, като на същото са присъствали 61.7714% от собствениците на идеални части от общите части на етажната собственост или техни пълномощници. Твърди, че събранието може да приема допълнителни решения извън дневния ред в неотложни случаи. В тази връзка е добавена и разгледана т. 9 от протокола, доколкото неасфалтирането спешно с асфалтова настилка върху мръсния канал ще доведе до авария за сградата и замърсяване на почвата около сградата с фекални води. Посочва, че при изготвянето на списъка на собствениците и пълномощниците, присъствали на това общо събрание, е допусната

техническа грешка при изписването на датата, която грешка е поправена. Излага, че ищцата не се е възползвала от правото си да оспори съдържанието на протокола. Поддържа, че определената такса за поддръжка, управление и ремонт на общите части на кооперацията е разпределена така: 60% - за поддръжка и управление на общите части и 40% - за Фонд „Ремонт и обновление“, съгласно чл. 50, ал. 1 и 2 ЗУЕС. Твърди, че належащият ремонт на мръсния канал на сградата се намира в двора, в който е построена сградата, същият принадлежи на сградата и за неговия ремонт или укрепване отговорност носят живущите в сградата. Излага още, че по т. 9 не е взето окончателно решение за започване на ремонт. По изложените съображения моли предявеният иск да бъде отхвърлен. Претендира разноски.

В проведеното по делото на 20.03.2024 г. открито съдебно заседание ищцата се представлява от адв. И. В., който поддържа становище за основателност на предявения иск и моли същият да бъде уважен.

Ответникът се представлява от управителя на етажната собственост Васил Иванов Коларов и от процесуалния му представител – адв. В. В., който оспорва исковата претенция и моли същата да бъде отхвърлена като неоснователна и недоказана.

Съдът, след като взе предвид становищата на страните, събраните по делото доказателства и съобрази приложимия закон, прие за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

По делото не е спорно, а и от представения нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 14.05.2019 г. се установява, че ищцата е собственик на самостоятелен обект – жилище-апартамент №***, ап. ***, в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр. Варна, ул. „А.Г.Г.“ №**.

Не е спорно, а и от представеният протокол /л. 9 от делото/ се установява, че са приети атакуваните решения на проведеното на 15.07.2023 г. Общо събрание на етажната собственост.

Не е спорно, че настоящият иск е предявен в законоустановения преклузивен срок, съгласно разпоредбата на чл. 40, ал. 2 вр. чл. 16, ал. 7 ЗУЕС /съобщението за изготвянето на протокола е поставено на видно място – на таблото във входа на кооперацията на 21.07.2023 г. /л. 41 от делото/, а исковата молба е депозирана в съда на 15.08.2023 г./.

Видно от представения протокол за поставяне на покана по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС от 05.07.2023 г. /л. 35 от делото/, е свикано Общо събрание на Етажната собственост, което да се проведе на 15.07.2023 г. от 14:00 часа, при посочения в поканата дневен ред.

В тази връзка е и основният спорен момент в производството, а именно дали така свиканото събрание е редовно.

По смисъла на чл. 13, ал. 2 ЗУЕС собственик или ползвател, който не ползва самостоятелния си обект или ще отсъства повече от един месец, уведомява писмено управителя или председателя на управителния съвет, като посочи електронна поща и адрес в страната, на които да му бъдат изпращани покани за свикване на общо събрание, както и телефонен номер.

Във връзка с наведените от ищцата твърдения и с оглед разпределената тежест на доказване в производството, в първото проведено открито съдебно

заседание по делото бе представена и приета като доказателство електронна кореспонденция по e-mail между ищцата З. Л. и управителя на ЕС Васил Коларов в периода 08-11.11.2022 г. Видно от тази кореспонденция, самият управител е посочил двукратно в изпратените от него съобщения, че ищцата е пожелала да комуникират по ел. поща след 01.11.2022 г.

Неоснователни са възраженията на процесуалния представител на ответника, че за всяко отделно Общо събрание на Етажната собственост всеки от собствениците трябва да информира управителя, че иска да бъде уведомен по имейл или чрез телефонно обаждане. Не може да се възлага такова задължение в тежест на собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС за всяко отделно ОС, доколкото е логично, че няма как отнапред да знае и да предполага на коя дата ще бъде проведено следващото Общо събрание. Напротив. Смисълът на закона е, че щом веднъж управителят е бил уведомен за това желание на конкретния собственик, то следва да бъде отчитано при всяко следващо свикване на Общо събрание.

Тоест, в случая може да бъде направен обоснован извод, че действително ищцата е пожелала да бъде уведомявана по електронна поща, но въпреки това не е била надлежно известена за свиканото на 15.07.2023 г. Общо събрание. По този начин същата е била лишена от възможността да вземе участие при обсъждането и гласуването на въпроси, касаещи управлението на етажната собственост.

Ето защо и само на това основание съдът приема, че така свиканото общо събрание е нередовно, което обуславя основателността на така предявения иск и съответно отмяната на атакуваните решения, приети на това общо събрание.

Предвид посоченото съдът приема, че не дължи обстоен анализ на останалите възражения на ищцата, съответно доводите на ответника, както и на останалия ангажиран в производството доказателствен материал, доколкото същите не могат да променят така направения по-горе извод за основателност на исковата претенция.

За пълнота на изложението следва да се отбележи единствено, че действително не става ясно кои лица са присъствали на процесното общо събрание, съответно налице ли е необходимия кворум при вземането на решения, доколкото е ползван списък на собствениците и пълномощниците от друго общо събрание, проведено на 11.03.2023 г., като едва след възраженията на ищцата в исковата молба е представен списък на собствениците и пълномощниците, присъствали на проведеното на 15.07.2023 г. Общо събрание, с поправена техническа грешка относно датата на събранието /л. 37 от делото/.

Следва да се отбележи още, че има разминаване и относно предварително обявения дневен ред и въпросите, които са обсъждани на общото събрание, като е включена т. 9 „Ремонт на асфалта на мръсния канал“, чиято неотложност на случая по смисъла на чл. 16, ал. 3 ЗУЕС не бе установена по делото /от свидетелските показания стана ясно, че и към настоящия момент такъв ремонт все още не е извършен/.

Предвид изхода на спора, право на разноски в производството има ищцата. Същата, чрез процесуалния си представител – адв. И. В., представя списък на разноските по чл. 80 ГПК и доказателства за извършени такива в общ размер от 580 лв., от които държавна такса – 80 лв. и платено в брой

адвокатско възнаграждение – 500 лв. по договор за правна защита и съдействие от 14.08.2023 г., която сума следва да бъде присъдена в полза на страната, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решенията, приети на проведеното на 15.07.2023 г. Общо събрание на етажната собственост в сграда, находяща се в гр. Варна, ул. „А.Г.Г.” №**, а именно: по т. 1 – решението по т. 4 от дневния ред – за промяна на месечната такса за общи части от 15 лв. на 20 лв.; решението по т. 5 от дневния ред – за задържане на 40 % от сумата от 20 лв. за общи части за текущи ремонти; решението по т. 8 от дневния ред – от общите приходи да се осигуряват средства, необходими за ремонт и обслужване на пътната настилка за пътищата към кооперацията, както и по т. 9 от дневния ред – да се потърси фирма за ремонт на асфалтовата настилка на мръсния канал и да се вземе оферта за ремонта.

ОСЪЖДА Етажна собственост на сграда с адрес: гр. Варна, ул. „А.Г.Г.” №**, да заплати на З. М. Л., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „А.Г.Г.” № **, АП.***, сумата **580 лв. /петстотин и лева/**, представляваща сторените в настоящото производство съдебно-деловодни разноски, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____