

РЕШЕНИЕ

№ 2710

гр. Бургас, 25.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XX СЪСТАВ, в публично заседание на десети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: И. Г. ДЕЧЕВ

при участието на секретаря С.НА П. ТОНЕВА
като разгледа докладваното от И. Г. ДЕЧЕВ Гражданско дело №
20212120108017 по описа за 2021 година

Постъпила е искова молба и уточнения към нея от С. Б. Г., ЕГН *****, О. С. Г., ЕГН *****, И. Т. Г., ЕГН *****, Т. Н. Г., ЕГН *****, М. А. М., ЕГН *****, А. Б. И., ЕГН ***** и “Екометал Инженеринг“ ЕООД, ЕИК ***, представлявано от П. Д. С., всички със съдебен адрес *** против Етажната собственост на сграда с идентификатор *** /сграда “А“/, с адрес ***, представлявана от И. К., с която се иска да бъдат отменени всички решения на Общото събрание на ЕС, проведено на 08.10.2021г.

В исковата молба се заявява, че решенията са незаконосъобразни, понеже самото събрание е незаконосъобразно свикано и проведено. Твърди се, че поканата за свикване на общото събрание поражда съмнение относно лицето, което я е подписало, поради разлики в имената му, записани в началото и в края на текста. Лицето Г.С.Д. не притежава самостоятелен обект от сграда А в комплекса. Грешката в идентификацията на лицето опорочава поканата относно нейната достоверност. Поканата е на български език, но е подписана от чужденец, като не е отбелязано, че той владее езика, респ. че текстът правилно му е преведен. Съставянето на протокола за поставянето на поканата на видно място е опорочено, поради сгрешена дата, на която ще се проведе самото общо събрание. Протоколът не съдържа и данни кой е притежаваният от всеки от двамата подписали го лица самостоятелен обект в сградата. Следвало е поканата да се залепи на всеки един от входовете на сградата, а не само на вратата на централния вход. Нарушено е законовото изискване поканата да е поставена на видно и общодостъпно място. Записаната в поканата разпоредба на чл.12, ал.6 ЗУЕС е неприложима и също води до незаконосъобразност на действието. Свикването на ОС нарушава и чл.13, ал.2 и ал.3 ЗУЕС. Сградата е туристическа и след летния сезон мнозинството етажни собственици са в ситуация на дълготрайно отсъствие. Това е следвало да се съобрази от организаторите на общото събрание и те да уведомят етажните собственици по всички възможни начини, включително по електронната

поща. При провеждане на събранието не е направена проверка на представените идеални части от общите части на сградата, така не е ясно какъв е бил кворумът. Освен това към протокола няма нито едно пълномощно на представител на етажен собственик, както изисква чл.14, ал.5 ЗУЕС. Така някои от собствениците са представлявани невалидно и нередовно. В списъка за регистрация на участващите в събранието лица са посочени неправилни идеални части в етажната собственост, така неправилно са изчислени кворумът и мнозинството за приемане на решенията. Протоколът не съдържа реквизитите по чл.16, ал.5 ЗУЕС. Решението по т.6 е с изначална липса на предмет, тъй като всички обекти имат открити самостоятелни партии към ВиК. Моли се за отмяна на всички процесни решения, приети от общото събрание на посочената дата.

Ответната Етажна собственост е подала отговор и допълнително становище, в които е заявено, че искът е недопустим като просрочен. Ответниците считат, че не е допустимо под формата на уточнение на исковата молба да се въвеждат нови фактически твърдения, които не са заявени в срока по чл.40, ал.2 ЗУЕС. По същество се счита, че искът е неоснователен. Спазен е редът за съставяне и оповестяване на протокола от ОС, той отговаря на посоченото в закона съдържание. Оспорването на протокола от страна на ищите е недопустимо, защото е направено след изтичане на срока по чл.16, ал.9 ЗУЕС. Твърденията на ищите за поканата за ОС и поставянето ѝ не опорочават процедурата по свикване на ОС. Инициаторът за свикване на събранието е Г. Б., собственик на обект в сградата. Поканата е поставена на видно място, като няма задължение да бъде залепена на всички входи на сградата. Освен това ищите са били запознати с поканата и са присъствали лично или чрез пълномощник на общото събрание. Няма в ЗУЕС изискване поканата да се връчи на собствениците по всички възможни начини. Достатъчно е поканата да се постави на видно и общодостъпно място. В протокола от заседанието на ОС са вписани датата и мястото на провеждането, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, същността на изявленията, както и приетите решения. Протоколът е надлежно оповестен, като е съставено съобщение в срока по чл.16, ал.7 ЗУЕС. Протоколът не е оспорен в срок и се е стабилизирал като съдържание. Всички оплаквания на ищите свързани с кворума и резултата от гласуването са ирелевантни, тъй като ОС се смята за законно, колкото и идеални части да са представени, на основание чл.15, ал.3 ЗУЕС. Моли се искът да бъде отхвърлен.

Предвид данните по делото и като съобрази закона, съдът намира следното:

Искът е допустим. Спазен е срокът за оспорване на решенията на ОС на ЕС, определен в чл.40, ал.2 ЗУЕС. Според тази разпоредба, молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7. В случая съобщението за изготвения протокол от заседанието на ОС е залепено на видно място на 14.10.2021г. и от тази дата тече 30-дневният срок за оспорване на приетите решения. Този срок е изтекъл на 13.11.2021г., събота, неприсъствен ден, поради което на основание чл.60, ал.6 ГПК следва да се приеме, че изтича в първия следващ присъствен ден, който е понеделник, 15.11.2021г. Именно тази дата е отбелязана като пощенско клеймо на подадената искова молба, по която е образувано настоящото дело. Ето защо се налага извод, че оспорването е направено в срок /чл.62, ал.2 ГПК/. Исковата молба не е просрочена и е допустима. Подалите я лица са собственици на самостоятелни обекти в сградата-етажна собственост, което се установява и от представените нотариални актове, а и няма спор по този въпрос между страните. Доколкото са собственици в

етажната собственост, ищите са процесуално легитимирани да заведат иск за отмяната на решенията, съгласно чл.40, ал.1 ЗУЕС.

Не се споделят от настоящия съд възраженията на ответната ЕС, че ищите не могат да заявяват нови основания за незаконосъобразност на решенията на ЕС, след изтичане на преклузивния срок по чл.40, ал.2 ЗУЕС. Повод за предявяване на тези възражения по делото е фактът, че исковата молба е подадена по пощата в последния ден от срока, но тя не съдържа твърдения за конкретни пороци при свикването и провеждането на Общото събрание, поради което в последствие, по искане на ответника, съдът е оставил иска без движение и е указал на ищите да спазят чл.127, ал.1, т.4 ГПК и да посочат фактическите основания на претенцията, т.е. кои са нарушенията на ЗУЕС, които според тях водят до незаконосъобразност на решенията. В дадения срок, продължен по искане на ищите, те са посочили в нарочни становища конкретните нарушения на процедурата по свикване и провеждане на ОС на ЕС. Тези уточнения са наистина формално извън срока по чл.40 ЗУЕС, но самата първоначална искова молба е подадена в този срок и това прави иска процесуално допустим. Според общото правило на чл.129, ал.5 ГПК, поправената искова молба се смята за редовна от деня на подаването. Доколкото според чл.42 ЗУЕС молбата се разглежда по реда на ГПК, налага се извод, че разпоредбата на чл.129, ал.5 ГПК важи и в този случай. В тази връзка съдът взема предвид приетото в решение № 37 от 20.04.2016г. на ВКС по гр.дело № 4432/2015г., постановено по повод касационното обжалване на решение на въззивен съд по иск по чл.40 ЗУЕС. В това решение е казано, че 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. В рамките на подадената жалба съдът не би могъл да отмени решение поради наличието на порок, който не е бил заявен с исковата молба или добавен по-късно по реда на отстраняване на нередовностите в исковата молба или чрез изменение на иска. Ето защо БРС намира, че в настоящия случай исковата молба е била нередовна и това е наложило тя да бъде оставена без движение, но след отстраняване на нередовностите тя се смята за редовна от деня на подаването, т.е. от деня, в който тя е подадена, в рамките на срока по чл.40, ал.2 ЗУЕС. Исковата молба е подадена в срок, в последствие е поправена, поради което в нея вече се съдържат твърдения за пороци при свикване и провеждане на ОС на ЕС. Съдът дължи произнасяне по съществуването на спора.

По същество искът е само частично основателен, по отношение на приетото по т.6 решение на ОС, а за останалите решения е неоснователен.

Оплакванията в исковата молба и уточненията към нея, в някои случаи са неоснователни, а в други случаи, макар и сочените факти да се установяват, те не могат да доведат до отмяна на процесните решения.

Данните по делото сочат, че на 08.10.2021г., при условията на спадащ кворум, е проведено общото събрание на собствениците на сграда А, комплекс “****”, ***. Поканата за събранието е била за 07.10.2021г. от 11.00 часа, при надлежно описан в нея дневен ред, но поради факта, че на този ден не е постигнат кворум от най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, събранието е отложено за след един час. И тогава обаче не е постигнат изискуемият кворум, вече от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, поради което събранието се е отложило за следващия ден, 08.10.2021г., когато е заседавало при постигнат кворум от

32.33%. Приети са общо шест решения, в съответствие с обявения дневен ред в поканата. Решенията са да се организира ЕС с форма на управление ОС, избран е УС, избран е контролор, определени са размерите на годишните парични вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата, възложено е на УС да подпише договор за поддръжка на сградата и да договори общи условия за поддръжка на комплекса със собствениците на обекти в съседни сгради или с УС на учредени други етажни собственоности на сгради, решено е и всеки собственик на обект в ЕС да предприеме необходимите действия за сключване на индивидуален договор с ВиК АД в срок до 01.04.2022г. Протоколът е представен от ответника по делото, неговото съдържание е ясно, той не е оспорен пред управителния съвет в срока по чл.16, ал.9 ЗУЕС, поради което съдът е обвързан от отразените в него факти. А записаното в протокола сочи, че са приети решенията по въпросите от дневния ред, които са гласувани с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост /чл.17, ал.3 ЗУЕС/.

Неоснователно е твърдението в исковата молба, че поканата за свикване на общото събрание поражда съмнение относно лицето, което я е подписало, поради разлики в имената му, записани в началото и в края на текста. Видно от поканата, тя е по инициатива на собственика Г. Б., чието име е записано в титулната ѝ част. От друга страна под положения подпис е записано, че подписът е на друго лице – Г.С.Д.. В тази връзка по делото е разпитан св.Б., който е заявил, че поканата е подписана от него, а имената на Г.С.Д. са погрешка написани върху нея, понеже поканата е печатана в другия комплекс ***, а там има лице с такива имена. Следователно се касае до техническа грешка в напечатването на името на лицето, подписало поканата. Очевидно е, че поканата за ОС е подписана от Б., поради което това оплакване в исковата молба е неоснователно. Не се касае до грешка в идентификацията на лицето, която да опорочава поканата относно нейната достоверност. Що се отнася до това, че поканата е на български език, но е подписана от чужденец, като не е отбелязано, че той владее езика, респ. че текстът правилно му е преведен, съдът намира, че този въпрос не е от значение за делото. Дори и лицето, подписало поканата да не владее български език, достатъчно е, че е подписало поканата, като видно от показанията му като свидетел по делото, Б. несъмнено е имал воля да подпише документ именно с такова съдържание.

Не е основателно и оплакването, че съставянето на протокола за поставянето на поканата на видно място е опорочено, поради сгрешена дата, на която ще се проведе самото общо събрание. Данните сочат, че в изпълнение на чл.13 ЗУЕС е поставена поканата за ОС на входната врата на сградата, за което е съставен и съответният протокол. Наистина в него е погрешно записано, че поканата е за ОС на 05.08.2021г., а не за 07.10.2021г., но това е очевидно техническа грешка, тъй като по-долу в протокола изрично е записано, че той е от дата 29.09.2021г. Тази грешка не опорочава свикването на ОС. Няма изискване в закона протоколът да съдържа данни кой е притежаваният от всеки от двамата подписали го лица самостоятелен обект в сградата. Ето защо и тези възражения на ищите не се споделят от БРС. Налице е покана за събранието, която е поставена на вратата на сградата, за което е съставен протокол. Поставянето е на 29.09.2021г., т.е. повече от 7 дни преди събранието. Така е спазен чл.13, ал.1 ЗУЕС.

Следващото основание за незаконност на събранието според ищите е, че е следвало поканата да се залепи на всеки един от входовете на сградата, а не само на вратата на централния вход. Така било нарушено законовото изискване поканата да е поставена на видно и общодостъпно място. В тази връзка БРС намира, че според протокола поканата е била залепена на входната врата на сградата. При разпита си

св.Б. е заявил, че поканата всъщност е поставена на всички входи на сградата, която има пет входа за жилищните зони, вход за ресторанта, отделен вход за фитнес-центъра, един вход за паркинга и един вход-изход. Същият свидетел е пояснил, че единият от входовете е определен като главен, понеже там имало рецепция и охрана, но не може от него да се влезе навсякъде в сградата. Ако се влезе от единия вход, не може да се стигне по коридорите в другата секция на сградата, понеже няма общи коридори. Св.К. също е заявил, че сградата има поне пет-шест входа, които са отделни и водят към различни апартаменти. Няма общи коридори между отделните входове, които да свързват всички апартаменти. Според този свидетел, на т.нар. централен вход е била залепена поканата за ОС, но на другите входове поканата не била поставяна. На централния вход били залепени и обяви от ЧСИ, на общодостъпно място, където всички могат да ги видят. БРС намира, че дори и да се кредитират показанията на св.К. и да се приеме, че поканата е залепена само на т.нар. централен вход, а не и на другите входове, това не влияе на законността на ОС. Според чл.13, ал.1 ЗУЕС поканата се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата. В случая това е сторено. Поканата е поставена на видно и общодостъпно място, на т.нар. централен вход, където са били залепени и писмата от ЧСИ. След като там по принцип се поставят и писма и съобщения от други институции, следва да се приеме, че мястото е видно и общодостъпно. Така е спазен законът, който не изисква поканата да се поставя на всички входове, които една сграда би имала. Освен това ищците са присъствали лично или чрез пълномощници на самото общо събрание, т.е. могли са да влияят на приемането на решенията, поради което правата им не са нарушени.

Следващото твърдение е, че записаната в поканата разпоредба на чл.12, ал.6 ЗУЕС е неприложима и също води до незаконосъобразност на действието. Това се обосновава с факта, впрочем установен по делото, че още през 2010г. е бил избран управителен съвет на двете сгради в жилищната група *** – *** и ***. Според чл.12, ал.6 ЗУЕС при нововъзникнала етажна собственост първото общо събрание се свиква в 6-месечен срок от възникването ѝ от собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части. Когато общото събрание не е свикано в посочения срок, то може да се свика от всеки собственик или ползвател. В случая дори и тази разпоредба да не е приложима, ако се приеме, че валидно е избран УС още през 2010г. и не се касае до първо общо събрание през 2021г., това не води до опорочаване на приетите решения. Това е така, понеже в случая следва да намери приложение чл.12, ал.5 ЗУЕС, според който 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 конкретната хипотеза е несъмнено, че е изтекла повече от една година от последното проведено събрание, поради което всеки собственик може да го свика. Няма спор, че лицето Б., свикал събраниято, е собственик в етажната собственост и е упражнил правата си по закон.

Другото оплакване е, че сградата е туристическа и след летния сезон мнозинството етажни собственици са в ситуация на дълготрайно отсъствие. Това трябвало да се съобрази от организаторите на общото събрание и те да уведомят етажните собственици по всички възможни начини, включително по електронната поща. На това БРС отговаря, че няма в закона ограничение на времето, през което може да се свика ОС, а уведомяването на собствениците може да стане и само чрез залепване на поканата, като в случая не е налице изключението по чл.13, ал.2 ЗУЕС.

Според ищците, при провеждане на събраниято не е направена проверка на представените идеални части от общите части на сградата, така не е ясно какъв е бил

кворумът. Това оплакване е неоснователно, понеже ОС е проведено на следващия ден, при което според чл.15, ал.3 ЗУЕС събранието се смята за законно, колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени. Освен това съдът направи собствени изчисления, въз основа на приложения присъствен лист, при което установи, че процентите идеални части, гласували за приемане на решенията, са правилно определени. Процентите идеални части са записани в присъствения лист, който е подписан от всички присъстващи собственици, т.е. те са били съгласни, че именно това са притежаваните от тях идеални части.

Част от собствениците са гласували на събранието чрез пълномощници, като техните пълномощни са представени по делото, поради което законът и в тази си част е спазен.

Не е налице нарушение и на чл.16, ал.5 ЗУЕС, според който протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата – “за“, “против“ или “въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. В тази връзка съдът отчита, че е налице присъствен лист, в който са записани лицата, взели участие в ОС и процентите идеални части, които те представляват. Този лист е подписан от собствениците. Налице са и бюлетини за гласуване, които са попълнени от всеки един от взелите участие в гласуването и от тях е видно как са гласували лицата и за кои решения са били “за“ и за кои “против“. Тези бюлетини са надлежно подписани от съответното лице. Наистина протоколът от ОС не препраща изрично към посочените документи, но предвид съдържанието им, което показва кой е присъствал и кой как е гласувал на събранието, съдът намира, че е спазено изискването на чл.16, ал.5 ЗУЕС /в този смисъл Решение № *** от 21.07.2022 г. на ОС - Бургас по в. гр. д. № ***г./.

Налага се извод, че решенията по т.1-5, приети от ОС, са законосъобразни. ОС е свикано по съответния ред, с надлежна покана, оповестена според изискванията на закона, проведено е при спадащ кворум, решенията са взети с нужното мнозинство, съставен е протокол за решенията, от който е видно какво е прието, записани са и изказванията на собствениците, които са участвали или лично, или надлежно представлявани.

Решението по т.6 следва според БРС е незаконосъобразно. С него е разпоредено всеки собственик на обект в етажната собственост да предприеме необходимите действия за сключване на индивидуален договор с *** АД в срок до 01.04.2022г. Ако собственикът не открие индивидуална партида за имота, на същия се начислява служебна сума на основание чл.35, ал.2 от Постановление № 4/2004г. на МРРБ на основата на средномесечното потребление за предходен период на жилище от същия вид. Ако посочената сума не бъде платена до края на календарния месец, водоснабдяването към имота се прекратява с решение на УС до открИ.е на индивидуална партида.

В съдебно заседание ответникът изрично призна, че има открити индивидуални партиди на имотите към ВиК, към датата на ОС. След като това е така, приетото решение на ОС по т.6 е било без предмет. То не е било необходимо, доколкото към тази дата всеки съсобственик вече е имал сключен индивидуален договор с ВиК. Ето защо, доколкото е без предмет, решението се явява незаконосъобразно.

Според чл.42, ал.2 ЗУЕС с решението си съдът оставя в сила или отменя

решението на общото събрание. Ето защо решенията по т.1-5 следва да бъдат оставени в сила като правилни, а решението по т.6 да бъде отменено.

На основание чл.78, ал.1 ГПК ответникът трябва да бъде осъден да заплати на ишците разноски от 181.59 лева, съразмерно на уважената част от иска, като разноските не включват разходи за пощенски услуги и пътни разходи, тъй като те не са съдебно-деловодни разноски по смисъла на закона.

На основание чл.78, ал.3 ГПК ишците трябва да бъдат осъдени да заплатят на ответника разноски от 583.33 лева, съразмерно на отхвърлената част от иска.

По изложените съображения, Бургаският районен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решението по т.6 от дневния ред, гласувано от общото събрание на Етажната собственост на сграда А, в комплекс ***, ***, отразено в протокол от 07.10. и 08.10.2021г., а именно: Всеки собственик на обект в етажната собственост е длъжен да предприеме необходимите действия за сключване на индивидуален договор с *** АД в срок до 01.04.2022г. Ако собственикът не открие индивидуална партида за имота си, на същия се начислява служебна сума на основание чл.35, ал.2 от Постановление № 4/2004г. на МРРБ на основата на средномесечното потребление за предходен период на жилище от същия вид. Ако посочената сума не бъде платена до края на календарния месец, водоснабдяването към имота се прекратява с решение на УС до открИ.е на индивидуална партида.

ОСТАВЯ В СИЛА решенията, гласувани от общото събрание на Етажната собственост на сграда А, в комплекс ***, ***, отразени в протокол от 07.10. и 08.10.2021г., както следва:

по т.1 от дневния ред:

Да се организира Етажната собственост “*** корпус А“ с форма на управление **ОБЩО СЪБРАНИЕ**.

по т.2 от дневния ред:

Избира Управителен съвет на Етажната собственост “*** корпус А“ от трима човека в състав: П. А. П., ***, Н. П., ***, И. К., ***.

по т.3 от дневния ред:

Избира за контролор на Етажната собственост “*** корпус А“ Л. Б., ***.

по т.4 от дневния ред:

Определя размера на годишните парични вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата в размер на 8 лв./кв.м. от площта на апартамента плюс общите части и на 4 лв/кв.м. за паркомясто; за фонд “Ремонт и обновяване“ 2 лв/кв. за всички СОС.

по т.5 от дневния ред:

Възлага на Управителния съвет да подпише договор за поддръжка на сградата и прилежащата територия, както и да договори общи условия за поддръжка на комплекса със собствениците на обекти в съседни сгради или с УС на учредени други етажни собствености на сгради, разположени в поземлен имот 81178.8.39. Упълномощава Управителния съвет да свика съвместно общо събрание и да участва в

такова събрание за приемане на общи условия на договор за поддръжка на комплекса.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда с идентификатор *** /сграда "А"/, с адрес ***, представлявана от И. К. да заплати на С. Б. Г., ЕГН *****, О. С. Г., ЕГН *****, И. Т. Г., ЕГН *****, Т. Н. Г., ЕГН *****, М. А. М., ЕГН *****, А. Б. И., ЕГН ***** и Екометал Инженеринг ЕООД, ЕИК ***, представлявано от П. Д. С., всички със съдебен адрес *** сумата от **181.59 лева** /сто осемдесет и един лева и петдесет и девет стотинки/ разноски по делото.

ОСЪЖДА С. Б. Г., ЕГН *****, О. С. Г., ЕГН *****, И. Т. Г., ЕГН *****, Т. Н. Г., ЕГН *****, М. А. М., ЕГН *****, А. Б. И., ЕГН ***** и Екометал Инженеринг ЕООД, ЕИК ***, представлявано от П. Д. С., всички със съдебен адрес *** да заплатят на Етажната собственост на сграда с идентификатор *** /сграда "А"/, с адрес ***, представлявана от И. К. сумата от **583.33 лева** /петстотин осемдесет и три лева и тридесет и три стотинки/ разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от съобщението.

Вярно с оригинала.

Съдия при Районен съд – Бургас: (П)