

РЕШЕНИЕ

№ 92

гр. гр.Несебър, 07.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Р.Г.М.
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело № 20212150101318 по описа за 2021 година

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

От ищеца ДЖ. ОГ. М. срещу собствениците от Етажната собственост на комплекс „С.Д.“ в ПИ с идентификатор ***** по КККР на гр. Несебър, е предявен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията, взети от общото събрание на етажната собственост, насрочено за 13.09.2021г., проведено на 14.09.2021г. Ищцата твърди, че е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.3.85 – апартамент № ***. Твърди, че събранието е проведено без да са спазени изискванията за свикването му. Излага се, че комплексът се състои от две самостоятелни сгради – с идентификатор *****.1 и *****.3, които са самостоятелни и всяка от тях трябва да има самостоятелни органи на управление, да организират самостоятелни събрания, а съвместни – по реда на чл. 18 ЗУЕС. Навежда, че сградите не са функционално свързани. Сочи, че поканата се е отнасяла до всички собственици в комплекса, но не е посочено, че събранието е по чл. 18 ЗУЕС. Обръща внимание, че в протокола е цитирана само една сграда. Твърди, че на събранието са присъствали собственици и от двете сгради, без да е свикано по надлежния ред и без ясно изразена воля за провеждане на съвместно общо събрание. Акцентираще се върху обстоятелството, че събранието не е било за разглеждане на въпрос, свързан с общите части на двете етажни собственици, а с избор на управляваща компания, оправомощаване на управителя да сключи договор с компания и откриване на нова банкова сметка. Излага, че са допуснати процедурни нарушения, свързани с кворума и участието на пълномощници. Оспорва се начинът, по който е изчислен кворумът. Твърди се, че идеалните части на ищцата са 4,87 кв. м., а не в процент, поради което за ОС на ЕС е било невъзможно да определи дали сборът от процентите е равен или не на 100 %. Оспорва се кворумът от 20,73 %, посочен в протокола. Твърди се, че липсва приложение № 1 – списък на присъстващите. Прави се заключение, че събранието е било проведено при неизяснен и неправилно изчислен кворум. Сочи се, че липсват пълномощни – в нарушение на чл. 14, ал. 5 ЗУЕС. Излага се, че протоколът не отговаря на изискванията на чл. 16,

ал. 5 ЗУЕС. Решенията по т. 1 и т. 2 от дневния ред се оспорват като взети в нарушение на чл. 11, ал. 1, т. 11 ЗУЕС. Твърди се, че с решението на общото събрание не могат да се нарушават правилата на чл. 51 ЗУЕС – дори и при възлагане дейности по управление на трето лице. С тези доводи от съда се иска да уважи претенциите. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника – собствениците от Етажната собственост на комплекс „С.Д.“ в ПИ с идентификатор ***** по КККР на гр. Несебър, е депозиран отговор, с който предявеният иск се оспорва като недопустим и неоснователен. Твърди се, че искът е недопустим, тъй като протоколът е обявен по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС на 24.08.2021г., а срокът за оспорване на решенията е изтекъл на 24.09.2021г. Ответникът намира, че са налице неточности в исковата молба, касаещи датата на проведеното събрание, като в началото се цитира 16.08.2021г., а впоследствие – 13.09.2021г. Твърди се, че събранието е проведено редовно, при спазване изискванията за свикването му. Сочи се, че за двете сгради е регистрирана една обща етажна собственост. В тази връзка се навежда, че поканата за свикване няма как да е по чл. 18 ЗУЕС, тъй като става въпрос за една етажна собственост, включваща две отделни сгради. Излага се, че е налице ясно изразена воля за свикване на общо събрание. Развиват се съображения за правилно изчисление на представителните идеални части на общото събрание. Излага се, че приложение 1 и пълномощните са налични и са били взети предвид при провеждане на събранието. Твърди се, че на 16.08.2021г. не са вземани посочените в т. 3 от исковата молба решения. Излага се, че решенията от 13.09.2021г. са обявени надлежно. От съда се иска да отхвърли предявения иск. Претендират се разноски.

От „В.М.“ ЕООД, легитимиращо се като управител на двете отделни самостоятелни сгради в комплекса, не е взето становище по съществото на спора.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 12 ГПК намира, че се установява следното от фактическа и правна страна:

Предявен е иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС. С иска са атакувани всички решения, взети от общото събрание на собствениците от Етажната собственост на комплекс „С.Д.“ в ПИ с идентификатор ***** по КККР на гр. Несебър, насрочено за 13.09.2021г., проведено на 14.09.2021г. Във връзка с така предявения иск в тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сградата, която се намира в режим на етажна собственост и, че са били взети решенията, чиято отмяна се иска. В тежест на ответника е да докаже, че събранието е проведено при спазване на изискванията за свикване и провеждане на събранието, на чл. 14 и чл. 15 ЗУЕС относно изискванията за участие на пълномощници и изчисляване на кворума за провеждане на общото събрание, чл. 11, ал. 1, т. 11 и чл. 51, ал. 1 ЗУЕС – относно решенията по т. 1 и т. 2 от дневния ред.

От нотариален кат (на л. 6 – л. 7 от делото) се установява, че ищцата е собственик на самостоятелен обект – апартамент № В 28 А, находящ се в сграда с идентификатор *****3.85.

Видно от протокол (на л. 8 – л. 11 от делото) на 14.09.2021г. се провело общо събрание на Етажната собственост на комплекс „С.Д.“ в ПИ с идентификатор ***** по КККР на гр. Несебър, насрочено за 13.09.2021г., което взело следните решения: 1. Избор на управляваща компания; 2. Възлагане на председателя на УС да подпише договор с избраното лице в 14-дневен срок; 3. Приемане на решение за откриване на банкова сметка на ЕС; 4. Възлагане на председателя на УС да изпрати покана до бившия управител А.Г. и до „В.М.“ ЕООД да прехвърлят всички събрани парични средства от фонд ремонти по новооткритата сметка на ЕС на комплекса; 5. Избор на дата

за следващо редовно общо събрание на собствениците на комплекс „С.Д.“ през 2022г.

На първо място по делото са представени доказателства за поставено съобщение за изготвен протокол от общото събрание на 21.09.2021г. (на л. 62 от делото). Исковата молба (видно от пощенското клеймо върху плик на л. 16 от делото) е подадена на 11.10.2021г. (арг. от чл. 62, ал. 2 от ГПК). Следователно по арг. от чл. 40, ал. 2 ЗУЕС вр. чл. 60, ал. 5 ГПК исковата молба е подадена в предвидения, поради което възраженията на ответника срещу допустимостта на предявения иск са неоснователни.

Следва да се има предвид, че при предявен конститутивен иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, преценката за законосъобразност, която е длъжен да извърши съдът, е ограничена само до изрично посочените в исковата молба нарушения, представляващи самостоятелни основания за отмяна на атакуваните актове на общото събрание. Това следва от характера на производството, което е исково и съдът дължи произнасяне само по заявените в исковата молба основания. В този смисъл е и задължителната практика на ВКС, постановена по реда на чл. 290 ГПК - Решение № 58 от 25.03.2014г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013г., I г. о. В светлината на изложеното настоящият съдебен състав счита, че следва да бъдат разгледани единствено възраженията за незаконосъобразност на атакуваните решения, обективирани в исковата молба. Възраженията на ищеца са следните: 1. Свикване и провеждане на събранията в нарушение на изискванията за това; 2. Нарушения, свързани с кворума и пълномощията; 3. Нарушения на чл. 11, ал. 1, т. 11 и чл. 51 от ЗУЕС.

По възраженията за нарушена процедура по свикването и провеждането на общото събрание:

Основните възражения на ищцата са, че комплексът се състои от две самостоятелни сгради – с идентификатор *****.1 и идентификатор *****.3, и всяка от тях трябва да има самостоятелни органи на управление, да организират самостоятелни събрания, а съвместни – по реда на чл. 18 ЗУЕС. Ответникът не отрича фактическото твърдение, че в комплекса – в общ поземлен имот, са построени две самостоятелни сгради, но счита, че събранията са свикани и проведени редовно, тъй като за сградите е регистрирана една етажна собственост. Фактът, че става въпрос за две самостоятелни сгради, построени в един поземлен имот, се установява и от представените към исковата молба извадки от АГКК (на л. 13 – л. 14 от делото). Представените по делото разрешение за строеж и удостоверение за въвеждане в експлоатация (на л. 396 – л. 397) не променят тези изводи, тъй като в тях изрично са посочени блок 1 и блок 2 (т.е. две отделни сгради, а не отделни входове на една и съща сграда).

От покана за свикване на общото събрание (на л. 12 от делото) е видно, че същото е свикано по инициатива на Пенка Борисова – председател на УС на ЕС. Събранията са свикани на основание чл. 12, ал. 1, т. 1 и чл. 13 от ЗУЕС, като изрично е посочено, че се свиква общо събрание на собствениците на апартаментен комплекс „С.Д.“. Видно от съставения протокол от събранията (на л. 8 – л. 11 от делото) на 13.09.2021г. започнало (впоследствие продължило на 14.09.2021г.) провеждането на общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост – в комплекс „С.Д.“, ПИ с идентификатор ***** по КККР на гр. Несебър.

При горните факти се налагат определени правни изводи. Според чл. 8, ал. 1 от ЗУЕС управлението обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сграда в режим на етажна собственост, както и контрола върху

изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите. Очевидно е, че заложеният в ЗУЕС принцип е за управление на една сграда – чрез общо събрание на собствениците ѝ. Този извод се потвърждава от нормата на чл. 8, ал. 2 от ЗУЕС, според която когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход. Това управление обхваща и общите части на сградата, прилежащи към самостоятелните обекти на съответния вход. Следователно отделните сгради формират отделни етажни собственоности по смисъла на ЗУЕС, а е възможно в една сграда да се формират отделни етажни собственоности, но при наличието на няколко входа (по решение на отделните собственици). Съществува и възможност за провеждане на съвместни общи събрания на отделни етажни собственоности, но при спазване на правилата на чл. 18, ал. 1 от ЗУЕС - при необходимост от решаване на въпрос, който е свързан с общи части на две или повече етажни собственоности. В случая ответникът твърди, че става въпрос за една етажна собственоност, включваща две сгради. Такава хипотеза обаче не е позволена по правилата на чл. 8 и чл. 18 от ЗУЕС. Както се посочи отделните сгради формират отделни етажни собственоности, които провеждат отделни общи събрания и само при наличието на определена необходимост – съвместно общо събрание.

В изготвените документи за свикване и провеждане на събранията (покана, протокол) не е отбелязано, че става въпрос за провеждане на съвместно общо събрание на две отделни сгради. Точно обратното – отразено е, че се провежда общо събрание на „сграда“ в режим на етажна собственоност – в комплекс „С.Д.“, ПИ с идентификатор ***** по КККР на гр. Несебър. Както се посочи - между страните не е спорно и от доказателствата по делото се установява, че комплексът се състои от две сгради - с идентификатор № *****.1 и с идентификатор № *****.3. Принципно няма пречка тези сгради да провеждат съвместни общи събрания, както с оглед предназначението на комплекса, така и с оглед изричната разпоредба на чл. 18 от ЗУЕС. В случая както в поканата за свикване на общото събрание, така и в протокола от събранията става въпрос за една сграда. Ето защо липсва ясно изразена воля за провеждане на общо събрание и за двете сгради в комплекса, което представлява нарушение при свикването и провеждането на събранията. Това е така, тъй като по никакъв начин не става ясно собственици от коя от сградите следва да участват на събранията. Т.е. по отношение на тези обстоятелства са налице съществени неясноти, които са препятствали надлежното уведомяване на всички собственици за това какво точно събрание се провежда, респ. надлежното провеждане на събранията.

Във връзка с горните изводи на съда следва да се обърне внимание, че според практиката на ВКС (Решение № 12 от 19.02.2015г. по гр.д. № 5368/2014г. по описа на І гр. о. на ВКС) принципно не представлява нарушение на правилата свикване на събрание без да се твърдят обстоятелства по чл. 18 ЗУЕС. В такива случаи от поканата изрично следва да става ясно, че се отнася едновременно до две сгради и техните етажни собственици. Както е установено в цитираната съдебна практика обаче – впоследствие при провеждане на събранията (за законосъобразността му) е необходимо (при липсата на твърдение за наличие на обстоятелства по чл. 18 ЗУЕС) всяка от сградите да проведе самостоятелно общо събрание, което да бъде протоколирано отделно. В настоящия случай от поканата не става ясно, че се отнася до провеждане на общо събрание за две отделни сгради, а освен това в протокола не е записано, че са налице общи въпроси, свързани с двете сгради, които следва да се решават на общото събрание. Няма и данни за провеждане на отделни общи събрания относно двете отделни сгради.

Всички констатирани нарушения по процедурата за свикване и провеждане на общото събрание са достатъчно съществени и са основание за отмяна на всички взети решения на

събранието от 14.09.2021г. Ето защо е безпредметно да се обсъждат останалите доводи на ищцата.

При този изход на спора на ищцата следва да се присъдят направените по делото разноси в размер на 80 лв. – за платена държавна такса.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост, предявен от ДЖ. ОГ. М., гражданина на Руската Федерация, родена на *****г. в Армянска ССР, притежаваща паспорт № *****, издаден на 27.04.2017г. от ФМС 77111, валиден до 27.04.2027г., с адрес в гр. *****, решенията, взети от общото събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на Етажната собственост с адрес: комплекс „С.Д.“ в ПИ с идентификатор ***** по КККР на гр. Несебър, насрочено за 13.09.2021г., проведено на 14.09.2021г.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на Етажната собственост с адрес: комплекс „С.Д.“ в ПИ с идентификатор ***** по КККР на гр. Несебър, да заплатят на ДЖ. ОГ. М., гражданина на Руската Федерация, родена на *****г. в Армянска ССР, притежаваща паспорт № *****, издаден на 27.04.2017г. от ФМС 77111, валиден до 27.04.2027г., с адрес в гр. *****, сумата от 80 лв., представляваща направени по делото разноси – платена държавна такса.

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____