

РЕШЕНИЕ

№ 96

гр. гр.Несебър, 14.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на тридесети март през две хиляди двадесет и втора
година в следния състав:

Председател: Сияна Ст. Димитрова

при участието на секретаря Красимира Ил. Любенова
като разгледа докладваното от Сияна Ст. Димитрова Гражданско дело №
20212150101270 по описа за 2021 година

Производството е образувано по повод исковата молба на **О.А.М.**, гражданка на Руската Федерация, родена на ***** г., **против Етажната собственост на комплекс „С.Д.“, находяща се в гр. Несебър, КК *******, **ПИ *******, представлявана от **„В.М.“ ЕООД**. Твърди се, че на 19.08.2021 г. е присъствала на Общото събрание на собствениците на етажната собственост в качеството си на собственик на ап. **. Сочи, че взетите решения са незаконосъобразни. Твърди, че имената □ не били записани вярно в протокола, където била посочена като О.А.М.. Твърди се, че протокола от общото събрание на етажната собственост от 19.08.2021 г. не бил в съответствие със закона, защото в противоречие с протокола от общото събрание от 20.08.2020 г., съгласно който П.Т. бил избран за управител на етажната собственост за 2020 г. и 2021 г., и поради това нямал законно право да свиква общо събрание на собствениците на 19.08.2021 г. с обявени въпроси за 2022 г. в дневния ред. Сочи се, че в протокола не били записани явилите се лица, както и че същия не бил изготвен в 7-дневен срок и не бил обявен на видно място. Ищцата не била уведомена за съставянето на протокола. Твърди се, че в противоречие на чл. 17 от ЗУЕС не бил избран Контролен съвет, както и че решенията по т. 3 и т. 10 били за въпроси, които били уредени от ЗУЕС, и не били от компетентността на ОС. Заявява се, че не били проверени пълномощните на лицата, които се представлявали на събранието в нарушение на чл. 14 от ЗУЕС, като се оспорва кворума. С тези съображения се моли да бъдат отменени решенията на проведеното събрание. Представя писмени доказателства. Моли се да бъдат допуснати до разпит двама свидетели.

В срокът по чл. 131 от ГПК постъпи писмен отговор от ответната страна, с който претенцията се твърди, че е недопустима, като се сочи, че съобщението за изготвения протокол е поставено на 27.08.2021 г. Навеждат се доводи и за неоснователност на иска, като се твърди, че П.Т. бил избран за управител с мандат 2 години и същия е имал това качество към датата на свикване на събранието. Сочи се, че поканата е била поставена на видно място на 30.07.2021 г., за което бил съставен протокол; явилите се

лица били регистрирани в отделен протокол, в който ищцата собственоръчно се била записала под номер 20; кворума бил 64.97% ид.ч.; взетите решения съответствали на обявения дневен ред; съдържанието на протокола не било оспорено от ищцата в срока по чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС; всяко пълномощно било проверено. Представят се писмени доказателства.

В съдебно заседание, ищцата се явява лично, поддържа предявения иск и моли съда да го уважи и да отмени оспорените решения.

Ответникът, чрез процесуалния си представител – адвокат Н.Г. от БАК, оспорва иска като недоказан и неоснователен и моли за отхвърлянето му. Претендира присъждането на разноски, съобразно представен списък по чл. 80 от ГПК.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото писмени доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

По предявения иск с правно основание чл. 40 от ЗУЕС, в тежест на ищцата е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост и че са били взети решенията, чиято отмяна се иска.

В тежест на ответника е да докаже, че решенията са взети при спазване на законовите изисквания, както следва: при спазване на изискванията за свикване на общото събрание, включително чл. 12, ал. 1, т. 1 и чл. 14 от ЗУЕС; за кворум; изискванията на чл. 16, ал. 5 и ал. 6 от ЗУЕС.

Страните не спорят и от представен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, рег. № ****, дело № ****/2012 г. на нотариус Стоян Ангелов, вписан в НК с рег № 208, район на действие – НРС /л. 4-5 от делото/, се установява, че ответникът е собственик на СОС с ид. № *****.1.20 по КKKP на гр. Несебър, представляващ Апартамент /Студио/ № **, находящ се на адрес: гр. *****. ** в сграда № 1, разположена в имот с *****, със застроена площ на апартамента от 38,20 кв.м., ведно с 8,63 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата и правото върху поземления имот. По делото няма спор, че собствения на ищцата обект се намира в комплекс „С.Д.“, който се управлява в режим на етажна собственост /ЕС/.

Видно от протокол, приложен от ответника /л. 129-141 от делото/, на 19.08.2021 г. се провело общо събрание на собствениците от етажната собственост в посочената сграда, на което се взели решения, предмет на оспорване по настоящото дело.

Тук следва да се отбележи, че при предявен конститутивен иск по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, преценката за законосъобразност, която дължи съдът, е ограничена само до изрично посочените в исковата молба нарушения, представляващи самостоятелни основания за отмяна на атакуваните актове на общото събрание /ОС/. 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 от ГПК - Решение № 58 от 25.03.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013г., I г. о.

По възраженията на ищцата за незаконосъобразност на атакуваните решения, обективирани в исковата молба, съдът достигна до следните фактически и правни изводи:

По възражението на ищцата за нарушение на чл. 12 от ЗУЕС:

Съгласно разпоредбата на чл. 12, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, общото събрание се свиква най-малко един път годишно от управителя.

От представените от ответника писмени доказателства – покана за свикване на ОС на собствениците на обекти в процесния комплекс за датата 19.08.2021 г. /л. 124 от

делото/, протокол от поставяне на покана за обявяване и провеждане на общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в комплекс „С.Д.“ /л. 125 от делото/, писмо на Община Несебър /л. 123 от делото/ и протокол от проведеното на 02.08.2020 г. ОС на ЕС на комплекс „С.Д.“ /л. 111-122/, се установява, че ОС, на което са взети оспорените решение, е свикано по инициатива на П.Т., в качеството му на управител на „В.М.“ ЕООД – управител на ЕС. Видно от решенията взети по т. 4 и т. 5 от проведеното на 02.08.2020 г. ОС, ЕС е прекратила мандата на управителя Г.Г. и е избрала нов управител – съсобственика „В.М.“ ЕООД, представлявано от управителя П.Т., за срок от 2 години, или до 02.08.2022 г. Тези решения са били доведени и до знанието на Община Несебър, в изпълнение на законовите изисквания на чл. 44 от ЗУЕС. При така установените факти, за съда се налага извода, че процесното ОС е законосъобразно свикано по реда на чл. 12, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, по инициатива на действащия управител, в срока на гласувания му мандат, предвид което и възражението на ищцата в обратен смисъл се явява неоснователно.

За пълнота, следва да се отбележи, че по делото не са събрани данни съдържанието на протокола от 02.08.2020 г. да е било оспорено от ищцата в срока по чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС, нито взетите на ОС решения да са били отменени в рамките на проведено исково производство, предвид което съдът установи, че решенията на общото събрание са влезли в сила и следва да се зачетат, а протоколът от събранието е стабилизирал и и се ползва с доказателствена сила, подобна на официалните свидетелстващи документи. От друга страна, дори да е налице хипотеза, при която управителят да е свикал събрание при изтекъл мандат, какъвто не е настоящият случай, то законодателят с чл. 21, ал. 2 от ЗУЕС е предвидил, че същият продължава да изпълнява функциите си до избора на нов управител.

По възраженията, че протоколът не отговаря на изискванията на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС и е нарушена процедурата на чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС относно кворума за провеждане на общото събрание:

В чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС е предвидено, че протоколът от общото събрание следва да съдържа датата и мястото на провеждането му, 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. От съдържанието на изготвения протокол от проведеното на 19.08.2021 г. общо събрание /л. 129-141 от делото/, с адвокатска заверка на съдържанието, е видно, че в същия се съдържат дата и място на провеждане на общото събрание. В него е инкорпориран дневният ред. Посочено е и кои лица са се явили, като е отразено, че регистрацията е започнала в 10,00 часа, като в 11,00 часа са регистрирани 64,97 % идеални части от общите части на ЕС, с присъствието на О.А. М.. В протокола е отразено, че към него е приложен протокол за регистрация, който е неразделна част. Протоколът за регистрация, с адвокатска заверка, също е приет като доказателство по делото /л. 126-128 от делото/, като в него фигурират всички 61 съсобственика в процесната ЕС, представляващи 100 % ид.ч. от общите части в сградата, с индивидуализирани припадащи се ид.части за всеки от тях. Регистрацията е била осъществена чрез саморъчно изписване на притежавания обект с ид.№, име и подпис под притежаваните ид. части в ЕС. Видно от вписването под № 20 в същия и по твърдения на самата ищца, същата е присъствала и се е разписала на предвиденото за това място срещу имената „М. О.А.“ и за обект с ид №, съответен на установения по нотариален акт по делото. Ищцата не оспорва площообразуването и приравняването на притежаваните от собствениците кв.м. в общите части към „%“ /проценти/ ид. части, предвид което и доколкото по делото липсват данни за оспорване съдържанието на протокола и неразделния към него протокол за регистрация, съдът зачита неговата

доказателствана сила и приема, че площообразуването и разпределението на прилежащите към обектите проценти идеални части е коректно отразено. В протокола е отбелязано, че събранието е продължило по реда на чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС със същото мнозинство - 64,97 % идеални части в 11,00 часа. По всяко от взетите решение е отразено мнозинството от присъстващите, с което се гласува, изразено в проценти от представените на ОС ид.части. В протокола фигурира същността на направените изявления и подписи на участвалите в събранието лица.

С оглед горното съдът намира, че изготвеният протокол отговаря на всички изисквания на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Не може да се приеме за съществено нарушение отразеното в протокола име на ищцата с изписване на фамилията, вместо „Минаева“, като „Манаева“, доколкото същата заявява, че е присъствала, че е положила подпис срещу това име, като останалите две имена „О.А.“ изцяло съответстват на нейните. При това положение, за съда се налага извод, че се касае до техническа грешка в изписването на фамилията на ищцата, пренесена многократно в документацията на ЕС, която грешка е отстранима с извършване на поправка, и не поражда съмнения относно самоличността на конкретното лице, доколкото изписването навсякъде е придружено от три имена, притежаван обект с ид.№ и съответни ид.части в общите части.

Не се констатира и нарушения по чл. 14 от ЗУЕС при формиране на кворума и мнозинството с оглед отразеното в списъка на регистрираните лица, неразделна част от протокола, и представените пълномощия с адвокатска заверка /л. 143-163/. Съгласно протокола за регистрация, собственикът „Д.“ ООД е представляван по пълномощие от П.Т., като нарочно пълномощно за това се съдържа на л. 145 от делото; собственикът М.А.Х. е представляван по пълномощие от адв. Н.А., като нарочно пълномощно за това се съдържа на гърба на л. 154 и на л. 155 от делото; собственикът Е.Е.Н. е представляван по пълномощие от Т.П., като нарочно нотариално пълномощно за това се съдържа на гърба на л. 161 и на л. 162 от делото; собственикът А.Х.Т. е представляван по пълномощие от С.Г., като нарочно пълномощно за това се съдържа на л. 154 от делото; собствениците О.Н.Ш. и Г.И.К. са представлявани по пълномощие от П.Т., като нарочно пълномощно за това се съдържа на гърба на л. 146 от делото; собственикът К.М.С. е представляван по пълномощие от Теодора Бончева Петкова, като нарочно нотариално заверено пълномощно за това се съдържа на гърба на л. 157 и на л. 158 от делото; собственикът „*****“ ЕООД е представляван по пълномощие от П.Т., като нарочно пълномощно за това се съдържа на гърба на л. 145 и на л. 146 от делото; собственикът К.А.Е. е представляван по пълномощие от Г.Г., като нарочно пълномощно за това се съдържа на гърба на л. 151 от делото; собственикът Е.А.Д. е представляван по пълномощие от М.М., като нарочно пълномощно за това се съдържа на л. 144 от делото; собственикът К.С.И. е представляван по пълномощие от Р.И., като нарочно пълномощно за това се съдържа на гърба на л. 156 и на л. 157 от делото; собственикът А.Р.Б. е представляван от съпругата си А.Д.Б., като удостоверение за сключения между тях граждански брак се съдържа, както и пълномощно се съдържат на л. 152; собственикът Г.П.П. е представляван по пълномощие от С.Г., като нарочно пълномощно за това се съдържа на гърба на л. 160 и на л. 161 от делото; собственикът В.М.М. е представляван по пълномощие от адв. С.Й., като нарочно пълномощно за това се съдържа на л. 150 от делото; собственикът М.Д.У. е представляван по пълномощие от Р.И., като нарочно пълномощно за това се съдържа на гърба на л. 147 и на л. 148 от делото; собственикът Я.А.К. е представляван по пълномощие от М.М., като нарочно пълномощно за това се съдържа на гърба на л. 158 и на л. 159 от делото; собствениците Д.А.С. и Д.Е.С. са представлявани по пълномощие от Р.И., като нарочно пълномощно за това се съдържа на гърба на л. 148 и л. 149 от делото; а собственикът Г.И. е представляван от съпруга си С.И. /при неоспорено твърдение на притежание на обект в режим на СИО/. След запознаване с пълномощията, съдът не установи

нарушения на чл. 14 от ЗУЕС, като всички собственици са представлявани от съпруг, адвокат или друг съсобственик и нито един от пълномощниците не представлява повече от 3 лица.

Собственикът О.А.К. е била представлявана от пълномощника И.У. /съсобственик в ЕС/, със саморъчно пълномощно, находящо се на гърба на л. 149 от делото. Съдът, като констатира, че пълномощното е на руски език и не е придружено с легализиран превод, не цени същото като доказателство. Така се достига до извод, че представителството на У. по отношение на К. е недоказано. Видно от протокола от 19.08.2021 г., К. е собственик с 1,67 % ид.части в общите части на ЕС, предвид което и като се вземе предвид, че ОС е проведено при приложение на правилата за припадащ кворум, съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС, с представени над 60 % от ид.части, то законосъобразността на провеждането на ОС не е засегната. Съгласно нормата на чл. 15, ал. от ЗУЕС, ако ОС не може да се проведе в обявения час, поради липса на кворум от най-малко 67 % ид.части от общите части в ЕС, то същото може да се проведе след отлагане с един час, при наличие на не по-малко от 33 % ид.части от ид. части в ЕС. При съобразяване на цитираната норма и обсъдените доказателства, съдът намира, че и без 1,67 % ид.части от общите части се достига до много повече от изикуемия минимален кворум по чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС, предвид което и възражението на ищцата за отсъствие на кворум, поради липса на представителство за собствениците се явява неоснователно и недоказано.

За допълнителна яснота, следва да се посочи, че според задължителната практика на ВКС, постановена по реда на чл. 290 ГПК, напр. Решение № 8 от 24.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4294/2014 г., I г. о., ГК, протоколът е свидетелстващ документ, установяващ извършените от общото събрание действия и взетите решения. Наличието на специални изисквания към изготвянето и съдържанието на протокола, удостоверяване на съдържанието му от изрично натоварени лица за това, определен начин за оповестяването му и срок за оспорване на съдържанието му придават доказателствена сила на протокола. След изтичане на срока за оспорване на съдържанието му, протоколът се стабилизира и има обвързваща етажните собственици, третите лица и съда доказателствена сила. За да е допустимо оспорването на протокола в съдебното производство е необходимо етажният собственик на докаже, че е оспорил същия по надлежния ред на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС. Съдът намира, че изготвеният по делото протокол е обвързал с доказателствената си сила ищцата, поради което от значение е именно отразеното в него, че регистрацията е осъществена на 19.08.2021 г. от 10,00 часа до 11,00 часа. Наред с това от участниците в събранието е направено необходимото за проверка дали други собственици са се явили към 12,00 часа и едва след като е установена липсата на такива и след като други собственици не са се регистрирали, е пристъпено към провеждане на събранието. Протоколът обвързва с доказателствената си сила ищцата и досежно обсъдения и гласуван дневен ред и взетите решения, като в този смисъл недоказани се явяват твърденията □, че отсъстват направени предложения за решения и гласувания по тях, включително за избиране на контролен съвет, доколкото ищцата не е оспорила своевременно съдържанието му. Тук следва да се отбележи, че съгласно разпоредбите на чл. 17, ал. 7 и чл. 24 от ЗУЕС, е предвидена правна възможност и компетентност за ОС да избере контролен съвет, но не и задължение, предвид което и при отсъствие на решение в този смисъл не се достига до противоречие със или нарушение на ЗУЕС.

При така изложеното съдът достига до извод, че са спазени изискванията за кворум при провеждане на общото събрание, а така също и всички изискванията на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС за съдържанието на протокола. Следователно и тези възражения на ищцата са неоснователни.

По възражението, че не е спазен срокът по чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС:

Само по себе си това възражение има значение единствено за спазване на сроковете по чл. 16, ал. 9 чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС. В случая оспорване на протокола не е направено от ищцата, а искът □ е предявен в рамките на срока по чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС, поради което възраженията за нарушена процедура по чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС не могат да доведат до релевантни за спора правни изводи. Нещо повече - изготвените съобщение и протокол /л. 142 от делото/ доказват надлежно оповестяване на протокола.

С оглед всичко изложено до тук съдът достигна до краен извод, че предявеният иск следва да бъде отхвърлен.

На ответника следва да бъдат присъдени разноски в размер на 200 лева за заплатено възнаграждение за един адвокат, съобразно представения списък по чл. 80 от ГПК и приложените доказателства за извършения разход.

Мотивиран от горното и на основание чл. 235 от ГПК, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявен от **О.А.М.**, гражданка на Руската Федерация, родена на ***** г., с адрес: гр. Несебър, КК *****, к-с „С.Д.“, бл. *****, ап. 9, **против Етажната собственост на комплекс „С.Д.“**, находяща се в гр. Несебър, КК *****, ПИ *****, представлявана от „В.М.“ ЕООД, чрез управителя – П.Т., за отмяна на решенията, взети от общото събрание на Етажната собственост на комплекс „С.Д.“, находяща се в гр. Несебър, КК *****, ПИ *****, проведено на 19.08.2021 г., **като ОСТАВЯ В СИЛА на основание чл. 42, ал. 2 от Закона за управление на етажната собственост посочените решения.**

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, **О.А.М.**, гражданка на Руската Федерация, родена на ***** г., с адрес: гр. Несебър, КК *****, к-с „С.Д.“, бл. *****, ап. 9, **да заплати на Етажната собственост на комплекс „С.Д.“**, находяща се в гр. Несебър, КК *****, ПИ *****, представлявана от „В.М.“ ЕООД, чрез управителя – П.Т., сумата от **200 /двеста/ лева**, представляваща направени по делото разноски.

Препис от решението да се връчи на страните.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Бургас в двуседмичен срок от връчването му в препис на страните.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____