

РЕШЕНИЕ

№ 1220

гр. Бургас, 01.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, VI ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на трети ноември през две хиляди двадесет и
втора година в следния състав:

Председател: Албена Янч. Зъбова Кочовска

Членове: Веселка Г. Узунова
Таня Д. Евтимова

при участието на секретаря Мария Н. Тошева
като разгледа докладваното от Веселка Г. Узунова Въззивно гражданско дело
№ 20222100500994 по описа за 2022 година

Производството по делото е по реда на чл.258 ГПК и сл.ГПК.

Образувано е по повод въззивна жалба на О. А. М.,гражданка на **** срещу
Решение №96 от 14.04.2022г.,постановено по гр.д.№1270/2021г.по описа на НРС,с което
съдът е отхвърлил иска на въззивницата М. с правно основание чл.40 ал.1 от ЗУЕС срещу
Етажната собственост на комплекс“Съни Дриймс“,находящ се в гр.Несебър,КК Слънчев
бряг,кв.Пясъците 116,ПИ 51500.507.112, представлявана от „Виста Мениджмънт“ЕООД чрез
управителя П.Т. за отмяна на Решенията,взети от ОС на Етажната собственост,проведено на
19.98.2021г.,като е оставил в сила на основание чл.42 ал.2 ЗУЕС посочените решения.

С въззивната жалба е оспорено решението на НРС като на първо място са изложени
оплаквания за недопустимостта му в насока,че съдът неправомерно и неоснователно е
променил ответника по иска,като е посочил в решението си не физическото лице П. Т.,което
е регистрирано като управител на комплекса,а „Виста мениджмънт“ЕООД- юридическо
лице. Излага оплаквания за непълнота и неточности на доклада,довели до пропуски да се
изследват относими към делото факти и неправилно разпределение на доказателствената
тежест. Направен е анализ на доказателствата,събрани по делото,като се излагат доводи в
подкрепа на твърденията за незаконосъобразност на взетите решения от проведеното ОС на
ЕС поради допуснати нарушения на чл.16 ал.2,ал.4,ал.5 от ЗУЕС. Оспорено е решението и в
частта за разноските,присъдени в полза на ответника,като се сочи,че адв. Гюмова е
нарушила определението на съда от 25.01.2021г. и не е представила договор,сключен с П.
Т.. Подчертава се,че в материалите по делото има допълнение на исковата молба от
17.12.2021г.,което съдът не е разгледал ,а съдията в нарушение на грешката,съдържаща се в
Заповед №А-78 от 21.03.2021г./л.193 от делото/ ,а съдът е разгледал делото без да го
коригира в съответствие със закона. Моли за отмяна на обжалваното решение и уважаване

на предявения иск от въззивния съд. Няма доказателствени искания, прилага за сведение справка от Община Несебър от 24.03.2021г., допълнение към исковата молба от 17.12.2021г. и Заповед №А-78 от 21.03.2021г., приложени към делото на НРС.

Въззиваемата Етажна Собственост на к-с "Съни Дриймс" чрез пълномощника адв. Гюмова е депозирала писмен отговор на въззивната жалба, в който е оспорила въззивната жалба като неоснователна и е изразила становище, че решението на НРС е правилно, законосъобразно и обосновано. Счита, че съдът не е допуснал нарушение на съдопроизводствените правила при изготвяне на доклада и разпределението на доказателствената тежест. Ищцата не е направила възражения и в съдебно заседание по доклада на съда, а във въззивната жалба не е направила доказателствени искания. Изложено е становище за неоснователността на конкретните оплаквания в жалбата относно допуснати нарушения при свикването и провеждането на ОС на ЕС. Отделно въззиваемата страна счита, че оплакванията на въззивницата не следва да бъдат разглеждани, тъй като са въведени в процеса след изтичане на срока по чл.40 ал.1 ЗУЕС. Моли решението на НРС да бъде потвърдено, няма доказателствени искания, претендира разноски.

В съдебно заседание въззивницата М. се явява лично и с адв. Драгнев, като поддържа въззивната жалба и моли за уважаването и. Претендира разноски, няма доказателствени искания.

В съдебно заседание въззиваемата Етажна собственост се представлява от адв. Гюмова, която оспорва въззивната жалба и моли да бъде оставена без уважение като неоснователна. Няма доказателствени искания, претендира разноски.

При служебната проверка по реда на чл.269 ГПК въззивният съд намери обжалваното съдебно решение за валиден и допустим съдебен акт.

Пред НРС ищцата О. М. е предявила иск с правно основание чл.40 ал.1 ЗУЕС, като е поискала от съда да отмени като незаконосъобразни взетите решения от ОС на Етажната собственост на комплекс „Съни дриймс“, проведено на 19.08.2021г. Твърдяла е допуснати нарушения при провеждането на ОС - не е била извършена проверка на законността на пълномощните на етажните собственици, вкл. и упълномощаването от майка и Г. И. К. и О. Н. Ш., които са заявили, че даденото от тях пълномощно е било валидно само за 2020г. Твърдяла е, че е гласувала против по т.13 от дневния ред/в протокола т.14/, но това не е било отразено в протокола, както и че не е било отразено присъствието и в протокола, а е записано лице с фамилия "М".

Ответникът е депозирал писмен отговор, в който е оспорил твърденията на ищцата, като е заявил, че в протокола е допусната очевидна фактическа грешка при изписването на фамилията "М", но не е спорно, че ищцата е присъствала и гласуването и е отразено в протокола. Твърдял е също така, че са били спазени изискванията на ЗУЕС относно упълномощаването на други лица да представляват етажни собственици.

С доклада по чл.140 ГПК районният съд правилно е разпределил доказателствената тежест, като е указал на ответната Етажна собственост, че следва да ангажира доказателства, че ОС е свикано и проведено законосъобразно, при необходимия кворум, оборвайки твърденията на ищцата, изложени в исковата молба. Предвид конкретните оплаквания на ищцата, в тежест на ответника по делото е било да ангажира доказателства, с които да установи редовността и законосъобразността на упълномощаването на участвалите в ОС пълномощници на етажни собственици.

НРС е разгледал предявения иск, като е достигнал до извод, че оплакванията за допуснати нарушения при провеждането на ОС са неоснователни и го е отхвърлил. Приел е, че е допусната техническа грешка при изписването на фамилията на ищцата в протокола, което е несъществен пропуск. По отношение на упълномощаването НРС е достигнал до извод, че не са нарушени изискванията на чл.14 от ЗУЕС досежно броя на

етажните собственици, които могат да бъдат представлявани от едно лице/до трима/, както и на формата на упълномощаване, с изключение на един етажнен собственик - О. Карпина, но предвид малкия процент идеални части - 1.67%, липсата на надлежно упълномощаване не опорочава кворума и законосъобразността на взетите решения от ОС.

Въззивният съд не споделя становището на НРС за липса на нарушения на изискванията на чл.14 от ЗУЕС, тъй като то не кореспондира с писмените доказателства по делото. В рамките на проверката за законосъобразност на оспорените решения на ОС на ЕС по твърденията на ищцата, че не е била извършена проверка на законността на пълномощните на упълномощени от етажни собственици представители, въззивният съд дължи служебна проверка за спазването на императивните законови разпоредби на чл.14 от ЗУЕС.

Съгласно чл.14 ал.1 ЗУЕС собственик или ползвател, който не може да участва лично в ОС, може да упълномощи да го представлява пълнолетен член на домакинството му, вписан в книгата на етажната собственост или друг собственик, който да го представлява. В тази хипотеза законът допуска устно упълномощаване по време на общото събрание или на предходно общо събрание, което се отразява в протокола или писмено упълномощаване, без нотариално заверяване на подпис. Нормата на чл.14 ал.3 ЗУЕС дава възможност собственик или ползвател да упълномощи да го представлява друго лице, което не е етажнен собственик, като в този случай пълномощното следва да е с нотариална заверка на подписа или адвокат, с писмено пълномощно. С чл.14 ал.4 ЗУЕС законодателят е въвел ограничения, като е регламентирал, че едно лице може да представлява най-много трима собственици и/или ползватели.

Видно от протокола от проведеното ОС на 19.08.2021г. към 12.00 часа са присъствали лично или чрез пълномощници етажните собственици на самостоятелни обекти, с общ процент идеални части - 64.97%. П. Т. е участвал в събранието като пълномощник на етажните собственици „Дриймвил“ООД, О.Ш. и Г.К., „Кредо Г-4“ЕООД. Видно от пълномощните, изходящи от „Дриймвил“ООД и „Кредо Г-4“ЕООД е, че тези търговски дружества са упълномощили етажния собственик „Виста мениджмънт“ЕООД с управител П. Т. да ги представлява на Общото събрание, насрочено за 19.08.2021г. От приетото като доказателство пълномощно, с упълномощители етажните собственици О.Ш. и Г.К., съсобственици на самостоятелен обект в етажната собственост се установява, че със същото е упълномощено търговското дружество „Виста мениджмънт“ЕООД с управител П. Т. да ги представлява при провеждане на Общи събрания на ЕС. Това пълномощно е без дата на издаването му, но в същото липсва ограничаване на обема на представителната власт за представителство в ОС само през 2020г.

По делото са представени пълномощни с нотариална заверка от 2020г., с които „Виста мениджмънт“ЕООД, представлявано от управителя П.Т. е преупълномощило лицето Т.Б.П. да представлява етажните собственици К.М.С. и Е.Н. при провеждането на ОС на ЕС. Не са представени пълномощните, с които двамата етажни собственици С и Н са упълномощили етажния собственик „Виста мениджмънт“ЕООД да ги представлява при провеждането на ОС на ЕС.

По отношение на етажните собственици К.С. /1.19% ид./ и Е.Н./1.70% идч./ липсва надлежно установена представителна власт на Т.П., тъй като по делото са представени само пълномощните, с които „Виста мениджмънт“ЕООД е преупълномощило Т.П. да ги представлява, но липсват пълномощните, с които тези етажни собственици са упълномощили „Виста мениджмънт“ЕООД.

Етажните собственици И.Д. и Г.Д. – съсобственици на ап.В5, с 1.74% ид. части са отразени в протокола като присъстващи лично, а в протокола за регистрация е положен подпис само на една от тях, без посочване на име. В протокола от ОС е посочено, че етажният собственик Н.П. е присъствала лично, а в протокола за регистрация е посочено

„пълном.“, без име. За ап.В19 в протокола за регистрация и протокола от ОС като единствен собственик е посочен В.М., с пълномощник адв.Симона Йорданова. Представено е пълномощно, от което е видно, че като упълномощители на адв.Симона Йорданова са били посочени като собственици на ап.19 две лица – В.М. и Д.С., пълномощното е без дата и върху него е положен само един подпис, без да е посочено кой е автор на подписа.

При така установените по делото факти, за съда се налага извод, че в Общото събрание са участвали като пълномощници на етажни собственици лица с неустановена към момента на регистрацията и в хода на делото представителна власт – Т.П., неизвестен пълномощник на Н.П., неустановена представителна власт на адв.Симона Йорданова и др. Отделно, с преупълномощаването на Т.П. да представлява етажни собственици, извършено от „Виста мениджмънт“ ЕООД се заобикаля императивното изискване на чл.14 ал.4 ЗУЕС, съгласно което едно лице може да представлява до трима етажни собственици.

В резултат на допуснатите нарушения на чл.14 ЗУЕС Общото събрание на Етажната собственост е проведено при кворум, различен от посочения в протокола. Констатираните множество нарушения и тяхното естество не позволяват действителният кворум да бъде точно и законосъобразно преизчислен от съда, както и да се извърши преценка и формира извод дали резултатите от гласуването при действителния кворум биха се запазили или не.

При това положение, следва да бъдат отменени като незаконосъобразни всички решения, взети от ОС на ЕС, проведено на 19.08.2021г., обективирани в протокола на проведеното на 19.08.2021г. ОС на ЕС на комплекс „Съни дриймс“ находящ се в гр.Несебър, КК Слънчев бряг, кв.Пясъците 116, ПИ 51500.507.112.

Като е приел, че не са допуснати съществени нарушения на чл.14 ЗУЕС при провеждането на ОС на ЕС и е отхвърлил предявения иск на О. М., НРС е постановил незаконосъобразен съдебен акт, който следва да се отмени и вместо него въззивният съд да постанови уважаване на иска и отмяна на оспорените решения на ОС на ЕС на комплекс „Съни дриймс“.

С оглед изхода от спора, право на присъждане на разноски съгласно чл.78 ал.1 ГПК възниква в полза на ищцата М., която е претендирала разноски за двете съдебни инстанции. Разноските пред НРС, за които са представени доказателства за извършването им са – 55 лева държавна такса и 100 лева разноски за преводач. Претенцията на ищцата за присъждане на сумата 1001.30 лева за пътуване от гр.Москва, Русия до България като разноски по делото не се уважава от съда. Личното присъствие на страните по граждански дела не е задължително, поради което и разноските за пътуване от друга държава до България с цел лично явяване на ищцата са разход, който ищцата е направила без да има процесуално задължение за това и не следва да се възлагат на ответната страна по делото. Във въззивното производство ищцата М. е направила разноски за д.т.в размер на 40 лева, 100 лева за възнаграждение на преводач и 300 лева адвокатско възнаграждение, които суми следва да и бъдат присъдени.

Мотивиран от гореизложеното Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение №96 от 14.04.2022г., постановено по гр.д.№1270/2021г. по описа на НРС и вместо него ПОСТАНОВЯВА:

ОТМЕНЯ по иск с правно основание чл.40 ал.1 ЗУЕС, предявен от О. А. М., гражданка на ****, родена на **** с адрес:***** срещу Етажната собственост на комплекс „Съни Дриймс“, находящ се в гр.Несебър, КК Слънчев бряг, кв.Пясъците 116, ПИ 51500.507.112,

представявана от „Виста Мениджмънт“ЕООД чрез управителя П.Т. **като незаконосъобразни РЕШЕНИЯТА**, взети от Общото събрание на Етажната собственост на комплекс“Съни Дриймс“,находящ се в гр.Несебър,КК Слънчев бряг,кв.Пясъците 116,ПИ 51500.507.112,проведено на 19.08.2021г., обективирани в протокол от проведено Общо събрание на Етажната собственост на комплекс“Съни Дриймс“,находящ се в гр.Несебър,КК Слънчев бряг,кв.Пясъците 116,ПИ 51500.507.112 от 19.08.2021г.

ОСЪЖДА Етажната собственост на комплекс“Съни Дриймс“,находящ се в гр.Несебър,КК Слънчев бряг,кв.Пясъците 116,ПИ 51500.507.112, представлявана от „Виста Мениджмънт“ЕООД чрез управителя П.Т. да заплати на О. А. М.,гражданка на ****, родена на **** с адрес:***** разноси по делото в размер на 155 лева в първоинстанционното производство и 440 лева във въззивното производство.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____