

РЕШЕНИЕ

№ 1031

гр. Варна, 12.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 42 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Моника Жекова

при участието на секретаря Христина Ив. Христова
като разгледа докладваното от Моника Жекова Гражданско дело №
20213110113541 по описа за 2021 година

За да се произнесе взе предвид следното :

Производството по делото е образувано въз основа на предявен от ищеца Ж. В. И., ЕГН *****, с адрес: ***, чрез адв. Д.С. С. от ВАК, с адрес на кантората: ***, иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС против ответната страна Е. С., с административен адрес: *** представлявана от „Т. х.“ ЕООД, ЕИК: ***, със седалище и адрес на управление: ***.

Ищецът основава исковата си молба на следните твърдени правно релевантни факти и обстоятелства:

Ищецът сочи, че е собственик на недвижим имот, находящ се в ***. Няколко дни преди дата 16 август 2021 г. твърди Ж. И., че забелязал залепена бележка на металния капак, изпълняващ функцията на информационно табло във входа, със съдържание : „Събрание на входа, дата 16.08.2021 г. от 20:00 ч. Ще присъства професионален домоуправител .Осигурете присъствие.“.Няколко дни след 16.08.2021 г. ищецът сочи , че узнал от свой съсед, че на 16.08.2021 г. събралите се пред входа сключили договор с „Т. х.“ ЕООД, ЕИК ***. Около 30.08.2021 г. твърди ищеца, че на информационното табло и в асансьора на своя вход видял покана за ново Общо събрание, нарочено за 08.09.2021 г. от 19:00 ч. Т.к. ищецът счита, че управителят на ЕС бил избран незаконосъобразно , решил че няма да присъства на това Общо събрание. Няколко дни по-късно ищецът твърди, че видял закачен разчет , в който подробно били разбити сумите, които следвало да заплаща ежемесечно - разходи за управление и поддръжка, професионален домоуправител и ремонт, който се прогнозираше да е на стойност около 9000,00 лв. без ДДС, като сумата за ремонта била разпределена да се събере на две части: пред м. септември и месец октомври 2021 г. От съсед ищецът разбрал, че на събранието се взело решение сумата от 2700,00 лева, налична в касата на етажната собственост да бъде предадена на „Т. х.“ ЕООД, ЕИК ***. По този повод ищецът сочи, че се обърнал към представител на „Т. х.“ ЕООД, ЕИК ***, с молба да му бъде

обяснено как е изчислен дела на ищеца от участие в предстоящият ремонт на общите части. Било му разяснено, че участието му като собственик в набирането на необходимата сума за ремонт е изчислено съобразно идеалните части от общите части на сградата, която се състои от много входи.

Ищецът счита, че неправилно били изчислени идеалните части на всеки от собствениците в етажната собственост.

Впоследствие, сочи ищеца, на дата 14.09.2021 г. отправил искане да му бъдат предоставени всички документи във връзка с проведените общи събрания на 16.08.2021 г. и на 08.09.2021 г., а след като му били представени поисканите документи счита, че проведените общи събрания били свикани и проведени в нарушение на императивните норми на ЗУЕС.

Твърди се в исковата молба, че липсва покана за свикване на общо събрание на 16.08.2021 г., която да отговаряла на изискванията на чл. 13, ал.1 от ЗУЕС. Липсвал подпис, както и часът и датата на поставянето на поканата. На следващо място в съставения протокол, като присъстващи били отбелязани В. И. Ж. от *** и И. В.ов Ж. от ***, за които ищецът разбрал от съседите, че всъщност не били присъствали. Не било ясно дали някой ги представлявал, тъй като липсвали пълномощни, съгласно чл. 14 от ЗУЕС. Предвид че В. И. Ж. и И. В.ов Ж. не били участвали в това събрание и не било представено надлежно пълномощно, обобщава ищеца, че следвало, че не бил налице законоустановения кворум в чл.15, ал.1 ЗУЕС за провеждане на общо събрание, както и чл. 17, ал. 2, т. 7 ЗУЕС за възлагане правомощията на управител на етажната собственост. Събранието твърди ищеца в исковата си молба, че не било проведено в условията на чл.15, ал.2 от ЗУЕС, като се отложи с един час и да се проведе при минимум 33 % представителство от идеалните части ; не бил избран и протоколчик, съгласно нормата на чл. 16, ал.4 от ЗУЕС, което се явявало още една предпоставка за незаконосъобразност на проведеното ОС и взетите решения в него. Липсвал и протокол за поставено съобщение по смисъла на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, което било още една предпоставка за незаконосъобразност.

Ищецът оспорва като незаконосъобразни всички взети решения на проведеното ОС на ЕС на 16.08.2021 г., по изброените по-горе причини.

По отношение на решението за възлагане на правомощията управител на ЕС на „Т. х.“ ЕООД, протоколирано в т.2 от протокола за ОС, ищецът счита, че не била спазена нормата на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС, тъй като нямало повече от 67 на сто представителство на идеални части от общите части на етажната собственост.

Останалите решения ищецът намира също за незаконосъобразни.

За разлика от ОС на ЕС от 16.08.2021 г., събранието проведено на 08.09.2021 г., подчертава в исковата си молба ищеца, че било проведено с поставена покана и протокол съгласно изискванията на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. В съставения протокол от 08.09.2021 г., като присъстващи били отбелязани В. И. Ж. от ***, М. Б. от ап.18, Е. Д. А. от *** и отново В. И. Ж. от ***, за които ищецът разбрал от съседите, че всъщност не били присъствали. М. Б. от около година дори твърди ищеца, че не живеела във входа. Не било ясно дали някой представлявал посочените лица, тъй като липсвали пълномощни, съгласно чл. 14 от ЗУЕС. По този начин не бил осигурен необходимия кворум за провеждане на общо събрание съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС. Събранието според ищеца не било проведено в условията на чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС, като се отложи с един час и да се проведе при минимум 33 % представителство от идеалните части. Не бил избран и протоколчик, съгласно нормата на чл. 16, ал.4 от ЗУЕС, което било още една предпоставка за

незаконосъобразност на проведеното ОС и взетите решения в него.

Ищецът оспорва като незаконосъобразни всички взети решения на проведеното ОС на ЕС на 08.09.2021 г., по изброените по-горе причини.

Счита, че предявеният от него иск с правно основание чл. 40, ал.1 от ЗУЕС е допустим, предвид това, че ищецът имал качеството собственик на ап. ***, намирайки се в етажната собственост, както и че искът му е предявен в едномесечния преклузивен срок.

При тези основни твърдения в исковата си молба ищецът е отправил искането с правно осн. чл.40 ЗУЕС, обективирал е искане за уважаване на иска ведно с присъждане на сторените по делото съдебно - деловодни разноски .

В подкрепа на твърденията и искането си ищецът е представил с исковата си молба заверени за вярност с оригинала копия на документи, чието приемане като писмени доказателства желае, а именно: Нотариален акт № ***, том *** дело *** г.; Протокол № 1/16.08.2021 г.; Договор за възлагане на поддръжка и управление на общи части от 20.08.2021 г.; Протокол за поставена покана от 27.08.2021 г.; Протокол за поставено съобщение от 15.09.2021 г.Протокол № 2/08.09.2021 г.Заявление вх.№ 358/14.09.2021 г.

В уточнителната си молба, депозирана във връзка с изпълнение на дадените от съда указания с Разпореждане № 17337/20.09.2021 г, ищецът е навел следните твърдения:

Решенията на ОС на ЕС проведено на 08.09.2021 г. били оповестени на 15.09.2021 г. чрез поставяне на съобщение по смисъла на чл. 16, ал.7 от ЗУЕС за изготвен протокол № 2.

Относно решенията на ОС на ЕС проведено на 16.08.2021 г. ищецът сочи, че не му е известно кога и по какъв начин е било оповестено, тъй като не бил виждал съобщение за изготвен протокол залепено на таблото във входа.

Протокола от ОС на ЕС от 16.08.2021 г. го получил на 15.09.2021 г. след отправено искане от негова страна да му бъде предоставен.

Сградата сочи ищеца, че е в режим на етажна собственост, като управителят на етажната собственост „Т. х.“ ЕООД уведомил администрацията на Район „****“ и уведомителното писмо било регистрирано с вх. № PEC21000501 ВЛ/23.08.2021 г., което било в срока по чл. 46 „б“ от ЗУЕС.

Незаконосъобразността на взетите решения на ОС на ЕС проведено на 16.08.2021 г. се изразявали в следното, според ищеца:

Нарушени били материалноправни и процесуалноправни норми, които водели до незаконосъобразност на взетите решения.

На първо място събранието не било свикано редовно, в нарушение на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. Порочното свикване на ОС, водело до незаконосъобразност на провеждането му и оттам незаконосъобразност на взетите решения. Не бил избран протоколчик и председателстващ, съгласно чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС, а протокола не бил подписан от тях. На събранието не били присъствали достатъчен брой собственици, така че да сформират необходимия кворум за вземане на решения, съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС, а относно възлагане на управлението на ЕС от „Т. х.“ ЕООД липсвал необходимия кворум предвиден в чл. 17, ал.2, т.7 от ЗУЕС. Не бил представен протокол за поставено съобщение по смисъла на чл.16, ал.7 от ЗУЕС.

Незаконосъобразността на взетите решения на ОС на ЕС проведено на 08.09.2021 г. се изразявали според ищеца в следното:

Не бил избран протоколчик и председателстващ.

На събранието не били присъствали достатъчен брой собственици, така че да сформират необходимия кворум за вземане на решения, съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС. Приетото в т.3 от протокол № 2 решение за изчисление на % ид.части от общите части на сградата се различавало от документите за собственост на всеки от етажните собственици и в частност на Ж.И., собственик на ***. За него било изчислено 6,8971%, а в документа за собственост било посочено, че притежава 1,1292 % идеални части от общите части на сградата. Така направеното разпределение по т.3 от протокол № 2 рефлектирало и върху разпределение на разходите за фонд ремонт и обновяване, прието с решение № 4 и № 8 от протокола. Отделно от това дори и да бъдело прието, че не е посочен процент на идеални части от общите части на сградата и се приложи разпоредбата на чл. 17, ал. 5 вр. ал.4 от ЗУЕС, то отново изчисленията направени в Решение № 2 според ищеца били неправилни, тъй като не били взети под внимание площите на самостоятелните обекти и складовите помещения.Липсвал и необходимият кворум предвиден в разпоредбата на чл. 17, ал. 6 от ЗУЕС. Реално сочи ищеца, че не били присъствали собственици притежаващи 67 на сто от идеалните части на сградата. В т. 7 от дневния ред от обсъжданията за обезпаразитяване, установяване на теч в мазата на собственика на *** и закупуване на ново устройство на вратата на асансьора не били взети конкретни решения относно заплащане, което се разминавало с посочените крайни решения по отделните точки в дневния ред. В диспозитива на решенията било прието да се закупи ново устройство за вратата на асансьора и да се възложи обезпаразитяване на общите части срещу хлебарки от името и за сметка на ЕС. Протокол № 2 бил подписан от П. И., в качеството ѝ на протоколчик. Както е изложил по-горе ищеца, на това събрание не бил избран протоколчик и освен това П. И. не била присъствала на събранието.

По гореизброените основания за незаконосъобразност ищеца оспорва следните решения от протокол № 2/08.09.2021 г.

Решение № 3: Разглеждане и приемане на изчислените ид. части съобразно чл. 17, ал.4 и ал.5 от ЗУЕС;

Решение № 4: Решение на ОС относно метода на разпределение на разходите, съобразно чл. 51 от ЗУЕС;

Решение № 7: Начертаване на цели и определяне на приоритети за изпълнение;

Решение № 8: Решение на ОС, относно размера на сумата постъпваща във фонд „ремонт и обновление“ и метода на съхранение на наличните средства.

Инициативата за свикване на ОС на ЕС проведено на 16.08.2021 г.,твърди ищеца че била на г-н Л. И., управител на ЕС към него момент, а ОС на ЕС проведено на 08.09.2021 г. било иницирано от „Т. х.“ ЕООД,управител на ЕС,избран на ОС на ЕС от 16.08.2021 г.

Относно ОС на ЕС проведено на 16.08.2021 г.ищецът твърди, че не бил спазен реда за свикване на ОС предвиден в чл. 13 от ЗУЕС.

Липсвала редовна покана за свикване на ОС, като същата не била подписана и не бил посочен часът и датата на поставянето на поканата.

На събранието не били присъствали достатъчен брой собственици, така че да сформират необходимия кворум за вземане на решения, съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС , а било и видно от съдържанието на протокол № 1/16.08.2021 г., че не било отложено с 1 час за да се проведе при условията на чл. 15, ал.2 от ЗУЕС. Не били спазени и изискванията на чл. 16 от ЗУЕС, като

събранието било проведено без да се избере протоколчик, което било в нарушение на чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС. Отделно от това протоколът не бил подписан и от избран протоколчик, което било в нарушение на разпоредбата на чл. 16, ал.6 от ЗУЕС.

Относно ОС на ЕС проведено на 08.09.2021 г. редът за свикване на ОС предвиден в чл. 13 от ЗУЕС повтаря твърденията си ищеца, че бил спазен. На събранието обаче не били са присъствали достатъчен брой собственици, така че да сформират необходимия кворум за вземане на решения, съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС и видно от съдържанието на протокол № 2/08.09.2021 г. събранието не било отложено с 1 час за да се проведе при условията на чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС. Не били спазени и изискванията на чл. 16 от ЗУЕС, като събранието било проведено без да се избере протоколчик, в нарушение на чл. 16, ал.4 от ЗУЕС. Отделно от това протоколът не бил подписан и от избран протоколчик, в нарушение на разпоредбата на чл. 16, ал.6 от ЗУЕС.

С оглед горните уточнения, ищецът е прецизирал исканията си по см. на чл. 127, ал. 1, т. 5 ГПК, както следва:

Отправеното до съда искане е да бъде постановено Решение, по силата на което съда да отмени следните решения на Общото събрание на собствениците на Етажната собственост в *** 2:

Представяне оферта на „Т. х.“ ЕООД за професионално управление на ЕС и разглеждане на договор за възлагане;

Решение на ОС за възлагане правомощията на управител на етажната собственост на „Т. х.“ ЕООД, съобразно чл. 19, ал.8 от ЗУЕС;

Решение на ОС относно метода на разпределение на разходите, съобразно чл. 51 от ЗУЕС;

Решение на ОС по упълномощаване на избрания управител, за получаване на документите от предходния управител на етажната собственост, приети на общо събрание проведено на 16.08.2021 г., обективирани в Протокол № 1/16.08.2021 г., като незаконосъобразни на основание чл. 40, ал.1 от ЗУЕС.

и следните решения на Общото събрание на собствениците на Етажната собственост в ***:

Решение № 3: Разглеждане и приемане на изчислените ид. части съобразно чл. 17, ал.4 и ал. 5 от ЗУЕС; Решение № 4: Решение на ОС относно метода на разпределение на разходите, съобразно чл. 51 от ЗУЕС; Решение № 7: Начертаване на цели и определяне на приоритети за изпълнение; Решение № 8: Решение на ОС, относно размера на сумата постъпваща във фонд „ремонт и обновление“ и метода на съхранение на наличните средства приети на общо събрание проведено на 08.09.2021 г., обективирани в Протокол № 2/08.09.2021 г., като незаконосъобразни на основание чл. 40, ал.1 от ЗУЕС.

Правният интерес на Ж.И. от предявяването на исковите по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС изрично се сочи в уточнителната молба, че произтича от това, че същият твърди, че е собственик на имот, находящ се в сградата, която е в режим на етажна собственост. Взетите решения на ОС на ЕС в негово отсъствие, за които по-горе са изложени твърдения за тяхната незаконосъобразност, твърди ищеца, че засягат правната му сфера, а исковите е предявил в преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС.

Изрично е уточнено, че Ж. В. ИВ. придобил недвижим имот находящ се в *** ** на 10.05.1996 г., като го закупил от В. И.а Я. и Д. Й. Я.. Ищецът еднолично придобил правото на собственост върху *** чрез покупко-продажба, като имотът сочи ищеца, че е с площ 81,25 кв.м., ведно с избра *** с площ 5,39 кв.м. и 1,1292 % идеални части от общите части на сградата, имот,

който се твърди че е собствен само на ищеца.

В срока по чл.131 ГПК ответната страна - Етажна собственост, с административен адрес ***, действаща чрез „Т. х.“ ЕООД. ЕИК ***, със седалище *** и адрес на управление ***, представлявано и управлявано от Д. Д. К. -управител, депозира следния отговор на исковата молба, предявена от ищеца:

В отговора на искова молба ответната ЕС застъпва становище за допустимост, но неоснователност на иска.

Ответната страна не спори, че ищеца Ж. В. ИВ. е собственик на недвижим имот - ***, находящ се в сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: ***.

В депозирания до ВРС искова молба,отчита ответната страна, че ищецът оспорвал решения на Етажната собственост с адм. адрес: ***, взети от ОС проведено на 16/08/2021г., тъй като считал, че Събранието било порочно свикано.

В отговора на искова молба ответната ЕС твърди, че събранието на 16/08/2021г. било редовно свикано и проведено, всички решения били взети при спазване на изискванията на ЗУЕС. Съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, Общото събрание се свиквало най-малко един път годишно от управителния съвет (управителя) . Именно такъв , твърди ответната страна, че бил и настоящият случай. В подкрепа на това твърдение ответната страна представя и моли съда да приеме Покана за свикване на ОС на ЕС от Л. Н. И. - управител на етажната собственост към тогавашния момент. Същата според ответната страна съдържала всички предвидени и задължителни съгласно чл. 13, ал. 7от ЗУЕС реквизити - дневен ред час и място на провеждането му. Поканата за свикването на ОС на ЕС била подписана от г-н И. и залепена на 06.08.2021г. в 18:00 часа на информационното табло във фойето на входа. За факта на залепването на поканата по реда на чл. 13, ал.1 ЗУЕС бил съставен протокол, подписан от г-н Л. И. и г-н М. М., същите присъствали на залепването. В резултат на изложените действия на 16/08/2021г. от 20:00 часа било проведено ОС на ЕС с административен адрес: ***, протокол по правилата на регламентирани в чл.16, ал.4 - ал.6 от ЗУЕС. Възраженията на ищеца за допуснати нарушения по чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС, чл.15, ал. 1 от ЗУЕС и чл. 17, ал. 2, т. 7 ЗУЕС ответника намира за неоснователни. По същество се твърди от ответника , че протокола от 16/08/2021г. съдържал датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневния ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представлявали, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Същия доказвал стриктно спазване на обявления в Поканата за свикване на ОС на ЕС дневен ред. Видно било от съдържанието на протокола по всички точки от дневния ред, че със „За“ гласували 71,8580 % ид.ч. от етажната собственост. Протоколът бил изготвен в законоустановения 7-дневен срок от провеждането на събранието, подписан от председателстващия г-н Л. И. и протоколчика -г-н М. М.. В Протокол №1 от ОС на ЕС от 16.08.2021 г. в списъчен формат подписи били положени и от всички присъствали етажни собственици. Изготвения протокол бил съобщен на етажните собственици чрез обявление, залепено на информационното табло във фойето на входа. За обстоятелството по поставянето му на 17/08/2021г. бил съставен протокол по реда на чл.16, ал. 7 от ЗУЕС, подписан от лицата изготвили протокола г-н И. -председател на ОС на ЕС от 16/08/2021 г. и г-н М. - протоколчик. В настоящия случай протоколът бил подписан от всички етажни собственици, които присъствали на общото събрание, включително от В. И. Ж. и И. В.ов И., за които и ищецът твърдял, че не били присъствали на ОС на ЕС. По реда на чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС, сочи още ответника, че всеки от собственик, включително В. Ж. и И. Ж., можел да оспори

съдържанието на протокола, включително достоверността на отразените в него решения, но не го сторил, поради което счита претенциите на ищеца за неоснователни и недоказани. Според ответника от изложеното по-горе било видно, че всички решения на ОС на ЕС проведено на 16/08/2021г. били валидно взети, при спазена процедура за свикване, покани, обявен дневен ред, кворум, мнозинство, а Общото събрание било проведено съгласно изискванията на ЗУЕС, протоколът бил изготвен съобразно изискванията на закона и взетите решения били в съответствие със законовите разпоредби.

По отношение на претенциите на Ж.И. за незаконосъобразност на решенията на ОС на ЕС проведено на 08/09/2021г., ответника счита същите отново за неоснователни и недоказани. Съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС Общото събрание се провеждало когато присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части на етажната собственост, с изключение на случаите по чл.17, ал. 2, т. 1-4 и 7. Твърдението на ответника е, че като показвало съдържанието на протокола от 08/09/2021г. изискуемия от закона кворум бил налице, а по всички точки от дневния ред със „За“ гласували 83,4553% ид.части от етажната собственост. Протоколът от Общото събрание бил воден редовно от протоколчика г-жа П. И., която достоверно отразила информацията по хода на събранието и положила като протоколчик своя подпис. Затова и възражението на ищеца, че г-жа И.а не била присъствала на събранието се явявало неоснователно. Видно било от протокол №2 от 08/09/2021г., че Решенията на ОС на ЕС били приети при коректно изчисляване на идеалните части от общите части, припадащи се за всеки собственик, като съобразно чл.17, ал.5, вр. чл.23, ал.1 т.10 от ЗУЕС били приравнени към 100% ид.части и на база предоставените данни на собствениците. В подкрепа на горното твърдения ответника представя инкорпорирана в отговора на искова молба таблица на страница трета с вписани данни за апартаменти от *** до *** вкл. срещу които е отразен изчислен процент от общи части за всеки апартамент и процент идеални части към 100 %. Виден било за ответника от същата таблицата че процента на ищеца Ж. В. ИВ., собственик на *** според данни от нотариален акт №***, том *** дело *** г. е 1,1292% идеални части от общите части на сградата. За да се приравнял процента на общите части на етажната собственост, ответната ЕС използвали законосъобразната формула от чл.17, ал. 5, т. 1 и т. 2 от ЗУЕС, а именно сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата не бил равен на 100, в случая в процесната сграда, общия сбор на ид.части възлизал на 16,3720%. Процента от нотариалния акт на самостоятелния обект разделен на сбора от всички обекти в сградата бил умножен по 100. От собствениците били представени на ЕС % ид.части вписани в нотариалните актове за всеки един апартамент, на база квадратурата на апартамента. Така ид.части общо за сградата възлизали на 16,3720%. Съобразно чл.17 ал. 5, т. 1 и т. 2 ЗУЕС процента идеални части, приравнен към 100 по формулата % на самостоятелен обект разделен на сбора от % на всички самостоятелни обекти, умножен по 100, давал стойността приравнена към 100.

На следващо място в отговора на искова молба, ответникът е изразил становище по твърденията на ищеца, че лицата В. Ж., М. Б. и Е. А. не били присъствали на ОС на ЕС, проведено на 08.09.2021 г. В тази връзка с отговора на искова молба ответника представя три броя пълномощни, неразделна част от Протокол № 2/08.09.2021г., по силата на които И. В. ов Ж. - собственик на *** бил упълномощен да представлява посочените лица, с което и възражението на ищеца за липса на кворум се явявало неоснователно.

Въз основа на гореизложеното, ответника намира че всички решения на ОС на ЕС проведено на 08.09.2021 г. били валидно взети, при спазена процедура за свикване, покани, обявен

дневен ред, кворум, мнозинство, Общото събрание било проведено съгласно изискванията на ЗУЕС. Протоколът бил изготвен съобразно изискванията на закона и взетите решения били в съответствие със законовите разпоредби. С оглед гореизложеното, ответника желае съда да отхвърли като неоснователна и недоказана исковата молба на ищеца. В подкрепа на твърденията, възраженията и искането си, ответникът е направил доказателствени искания.

В проведеното по делото открито съдебно заседание от 25.03.2022 г. ищецът явил се лично, представляван от адв. С. моли съда да уважи исковата претенция така, както е предявена и да отмени атакуваните решения на Общите събрания. Подробни съображения за това са изложени, сочи процесуалния представител на ищеца, че са изложени в исковата молба, моли същите да бъдат възприети от съда, както и в полза на ищеца да се присъдят сторените съдебно-деловодни разноски.

В същото съдебно заседание юриконсулт Т. в качество на процесуален представител на ответната страна, моли съда да отхвърли иска ведно с присъждане на разноските по делото.

В рамките на предоставения от съда срок двете страни по спора са депозирали подробни писмени бележки.

Съдът, след като прецени събраните в процеса доказателства, поотделно и в съвкупност, и въз основа на своето вътрешно убеждение, прие за установено от ФАКТИЧЕСКА СТРАНА следното:

На 10.05.1996 г. ищецът по делото Ж.И., по силата на правна сделка обективизирана в нотариален акт № ***, т. ***, дело № *** г. описа на нот.Зл.Л.- нотариус при РС Варна е закупил от продавачите В. и Д. Я. следния имот: апартамент ***, находящ се на трети етаж във *** на жилищна сграда ***, в кв. „ *** „, гр. Варна, построена върху държавно дворно място, попадащо в първи микрорайон по плана на комплекса, състоящ се от три стаи, кухня, сервизни помещения и два балкона, с обща застроена площ от 81,25 кв.м., при граници: стълбище, *, тревна площ и *** ведно с изба ***, с площ от 5,39 кв.м. при граници: от две страни коридор и изба ***, както и 1,1292 % части от общите части на сградата и от правото на строеж за сумата от 382 736 лв./л.7/.

Спор по делото няма, че ищецът притежава самостоятелен обект на собственост в сградата в режим на ЕС, както и че последната е надлежно регистрирана по ЗУЕС и че към момента се управлява от „Т. х. „, ЕООД.

Установено е по делото, че с надлежна Декларация в район „ *** „, заведена под вх. № РЕС21000501ВЛ/23.08.2021г. „ Т. х.“ ЕООД ЕИК *** е бил уведомен район „ *** „ за това че на 16.08.2021 г. в 20,00 ч. се е провело ОС на собствениците, съобщено чрез покана, залепена на входната врата на сградата, по реда на чл.13 ЗУЕС по предварително обявения дневен ред, както и че ОС е протекло по реда определен в чл.15 ЗУЕС.

Както бе посочено по-горе ищецът е оспорил законосъобразността на взети решения на ОС на ЕС от две различни дати – първо от 16.08.2021 г. и второ от 08.09.2021 г., като счита, че на първото събрание не е следвало да взема участие, т.к. избора на управител на ЕС – „Т. х. „, ЕООД е незаконосъобразен, а и от там взетите решения. По същество ищецът е оспорил основно процедурата по свикване, провеждане, отразяване на решенията на ОС на ЕС от 16.08.2021 г. и 08.09.2021 г., изразил я явно несъгласие с посочения процент на притежаваните от него ОЧС от този вписан в представения от него нотариален акт, като желае на осн. чл.40 ЗУЕС съдът да отмени конкретните решения взети от ОС на ЕС, така както е презирано в уточнителна молба от 11.10.2021 г. / л.29 – ти от делото, т. 6 от уточнителната молба /. Видно от протокола от първото

редовно о.с.з. ищецът, чрез адв.С. е направил допълнение към исковата молба, като оспорва представената покана за свикване на ОС от 6.8.2021г., протокола за поставянето ѝ, твърдейки че са антидатиращи. Оспорил е и пълномощните от М. Б. и Е. А., с твърдения че са антидатиращи. Допълнено е, че не било спазено изискването на Управителя на ЕС, съобразно чл. 14, ал.5 ЗУЕС участието на пълномощниците да бъде отбелязано в протокола и съответно пълномощните да бъдат приложени към протокола, като е представил и по делото на л. 76 и 77 са приложени два броя декларации.

На база писмените доказателства по делото, представени и от ищеца и от ответната страна, за всяко отделно ОС на ЕС оспорено от ищеца, съдът приема за установено от фактическа страна хронологично следното:

По отношение на първото ОС на ЕС от дата 16.08.2021 г.:

С писмена покана, приложена в заверено за вярност с оригинала копие на л. 38 от делото предходния управител на ЕС - Л.У. е уведомил етажните собственици на сградата в режим на ЕС, съгл. чл.13, ал. 1 ЗУЕС, че на 16.08.2021 г. от 20:00 ч. ще се проведе ОС на ЕС при следния дневен ред: 1. Представяне на оферта на Т. х. ЕООД за професионално управление на ЕС и разглеждане на договор за възлагане. 2. Решение на ОС за възлагане правомощията на Управител на ЕС на „Т. х. „ЕООД, съгласно чл.19, ал. 8 ЗУЕС. 3. Решение на ОС метода на разпределяне на разходите, съгласно чл. 51 ЗУЕС и 4. Решение на ОС по упълномощаване на избрания Управител за получаване на документите от предходния управител на ЕС. В цитираната покана е положен подпис изписано „Моля, осигурете присъствие !!!“, с час на поставяне 18:00 ч., дата 6.8.2021 г.

С писмен протокол за поставена покана по смисъла на чл. 13, ал.1 ЗУЕС /приложен в заверено за вярност с оригинала копие на л. 39/ е бил удостоверен факта на поставяне на изготвената покана за провеждане на ОС на ЕС на 16.08.2021 г. а информационното табло в 18:00ч. на 6.8.2021 г. Протоколът е бил изготвен и подписан от управителя на ЕС Л.И. Същият протокол е бил съставен в присъствието на М. Д. М. и подписан от М. като съсобственик.

От приложеното по делото заверено за вярност с оригинала копие на Протокол № 1 се установява, че на дата 16.08.2021 г. е било проведено ОС на ЕС. Ищецът видно от протокола не е присъствал на ОС на 16.08.2021 г.

В копието на Протокол № 1, приложено на л. 8- ми и на л.40-43 /представени от ищеца и от ответника/ са вписани имената на 15 лица, отразен е срещу всяко име процент идеални части, положен подпис, както и подписи на протоколчик М. М. и председател на ОС И..

ОС на ЕС е приело следните решения: 1. представянето на оферта на „Т. х.“ ЕООД; 2. ОС на ЕС упълномощило собственика в ЕС Л. Н. И., собственик на ап. 27 да подпише договор с „Т. х. „ЕООД за поддръжка и управление на общите части на сградата за срок от две години в сила от 1.9.2021 г., от името и за сметка на етажната собственост., 3. ОС на ЕС решило разходите за общите части да се разпределят по следния начин: - такса за поддръжка и управление, по равно за всички самостоятелни обекти, - такса Асансьор, съобразно ползващите лица от ет.3 до ет. 7 включително; - ел.енергия асансьор съобразно ползващите лица от ет. 3 до ет. 7 вкл., - обща ел.енергия да се разпределя според брой ползващи лица във всяко домакинство; - сума за фонд ремонт и обновяване да се разпределя пропорционално според притежавания процент идеални части за всеки самостоятелен обект. 4. ОС на ЕС е упълномощило избраният управител на етажната собственост „Т. х. „ЕООД да получи документите, архива и наличната сума във фонд „Ремонт и обновяване“, от предходния управител Л. Н. И., собственик на ап. 27 /л.11/.

С Протокол за поставено съобщение по см. на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, приложен в заверено за вярност с оригинала копие на л. 44 – ти е бил удостоверен факта на поставяне на съобщение за изготвен протокол за проведено общо събрание от 16.08.2021 г. на процесната ЕС. Съобщението е било поставено на информационното табло в 18:00ч. на 17.08.2021г. Протоколът за поставено съобщение е бил изготвен и подписан от управителя на ЕС Л. И. в присъствието и на М. Д. М., положил също подпис.

Установява се по делото, че действително след провеждане на ОС на ЕС от 16.08.2021 г. ,на база Решенията на ОС Етажната собственост е сключила договор за управление с „Т. х. „ ЕООД, така както е твърдял ищеца в исковата си молба, а ответника не е оспорил.

На база приложения на л.12,13 /както и на л.45,46/ в заверено за вярност с оригинала копие на Договор за възлагане на поддръжка и управление на общи части , по делото е изяснено, че на 20.08.2021 г. , в гр.Варна, на база Решение на ОС на ЕС с адм.адрес гр.Варна, ж.к.*** „, *** , проведено на 16.08.2021 г. от 20:00 ч . е бил сключен цитирания договор между упълномощеното от ОС на ЕС лице Л. И. като възложител и „Т. х.“ ЕООД ЕИК *** , с управител и представител Д. К. в качество на изпълнител.

Предмета на договора е разписан в чл. 1 , като по силата на посочената норма възложителят възлага , а управителят приема да поддържа и управлява общите части на сграда в режим на ЕС, срещу определено месечно възнаграждение в размер на 105 лева, платимо до 30 -то число на месеца , през който е управлявал и поддържал сградата в режим на ЕС и подобренията, извършени в прилежащите й части от поземления имот . В изречение второ на чл.1 е разписано, че месечното възнаграждение на управителя се разпределя поравно, 5 лв. месечно за всеки самостоятелен обект / апартамент / в ЕС, вкл. и за собствениците позоваващи се на чл.51, ал.2 и ал.3 ЗУЕС. В членове от 2 до 16 вкл. са разписани и всички други права и задължения на страните, като от копие на договора се установява, че е двустранно подписан, с печат на „Т. х.“ ЕООД.

По отношение на първото ОС на ЕС от дата 08.09.2021г.:

Видно от л.14-ти от делото, а и от л. 39 –ти , за провеждането на ОС на процесната ЕС от дата 08.09.2021 г.от 19,00 ч. е бил съставен писмен протокол за поставена покана по см.на чл. 13, ал.1 ЗУЕС. Протоколът е посочено ,че е съставен от П. С. И.А /собственик /ползвател/ в присъствието на Д. С. Н. –представител на „Т. х. „ ЕООД , като е посочено, че е поставена покана в информационното табло в сградата и в кабината на асансьора на 27.08.2021 г. Протоколът съдържа ръкописно изписване на имената на И.а и Н. и подписи срещу имената.

От копие на л. 15 – ти на протокол за поставено съобщение по чл. 16, ал.7 ЗУЕС се констатира, че П. И. в присъствието на Д. Д. К. е отразила поставянето на съобщение за изготвен протокол № 2 / 15.09.2021 г. за проведено ОС на процесната ЕС на 08.09.2021 г., като съобщението е било поставено на таблото да обяви в сградата в 16:00 ч. на 15.9.2021 г. Цитирания протокол за поставено съобщение носи собственоръчно изписване на имената на И.а и К.,подписи срещу имената и вписване на справка по чл.16, ал. 7 ЗУЕС.

Установява се от завереното за вярност с оригинала копие на протокол № 2 за проведено ОС на собствениците на жилищна сграда , наоходяща с на посочения вече адм. адрес – с 21 апартамента и 21 броя собственици , че на 08.09.2021 г. в 19.00 ч. е било проведено ОС на собствениците, за което било съобщено чрез покана , залепена на входната врата на сградата по реда на чл.13 от ЗУЕС по предварително обявен дневен ред .

Видно от л. 16 – 21/както и л. 47 -50/ в протокола от 08.09.2021 г. е вписано, че ОС е

протекло по реда определен в чл. 15, ал.1 ЗУЕС.

В табличен вид на първа страница са посочени срещу всеки апартамент от номер 16 до 36 лицата , процент идеални чисти и подписи, като подписи липсват срещу имената на Д. Г. Д. /ап. 17 с 2 ,3967 % ид.ч. / ; ищеца Ж.И. с посочен и оспорен от него процент ид. части от 6,8971 –*** /, лицето Р. С. – *** с посочен процент ид.ч. 3, 3001 и К. Д. А.- *** – с посочен процент ид. ч. 4 ,9078 %.

На втора страница от протокола е вписано, че са присъствали лично или чрез представители най – малко 67,000 % идч. от ОЧС, поради което и събраните е прието за редовно съгласно чл.15 , ал.1 ЗУЕС.

От отразяването срещу номер 22 за ищеца Ж.И. се вижда, че същият не е присъствал на ОС на ЕС на 08.09.2021 г.

Дневния ред на ОС на ЕС е посочения в точки от 1 до 9 : 1.Отчет на Л. И. – предходния домоуправител на ЕС – приходи ,разходи ,наличност, 2.Отчет на управителя , 3.Разглеждане и приемане на изчислените идеални части съобразно чл.17, ал.4 и 5 от ЗУЕС, 4. Решение на ОС относно метода на разпределение на разходите , съобразно чл. 51 ЗУЕС , 5.Приемане на Правилник за вътрешния ред на сградата ,6.Становище за сградата от специалист покрив , стълбищно пространство , козирка и дограма., 7. Начертаване на цели и определяне на приоритети за изпълнение. 8 Решение на ОС на ЕС относно размера на сумата постъпваща във фонд „Ремонт и обновяване“ и метода на съхранение на наличните средства и 9. Мнения и предложения.

ОС на ЕС , след протекло и отразено гласуване с конкретно посочен брой гласове „за „, „въздържал се „ и „против „е взело следните решения :1.ОС на ЕС одобрява отчета на господин И..2.ОС на ЕС решава задълженията към предходния Домоуправител от неплатените месечни такси за общите части на сградата , да бъдат въведени към съответните апартаменти, като стари задължения и да се включат към месечните такси за м. 09.2021 г. 3.ОС на ЕС приема направения отчет на Управителя на ЕС.4.ОС на ЕС приема на база представените данни от документите за собственост на апартаменти, направеното изчисление на процент идеални части , приравнено към сто процента, приспадащи се на всеки обект във входа. 5.ОС на ЕС решава ежемесечните разходи касаещи общи части в сградата да бъдат разпределени както следва :-такса домоуправител – по равно за всеки самостоятелен обект в сградата;-обща ел.енергия – на брой ползващи лица ;-Фонд „Ремонт и обновяване „ – съобразно процента идеални части ;-почистване на общите части – на брой ползващи лица ;-таксата за асансьор и ел.енергия асансьор собствениците да се заплаща от живущите от ет. 3 до ет. 7 според броя на ползващите лица.6.ОС на ЕС приема Правилника за вътрешния ред в сградата.7.ОС на ЕС решава да се насрочи ОС към средата на м. 10.2021 г., на което да се предложат и разгледат оферти за цялостен ремонт на покрива, по едно и също задание на хартиен носител,след това представителите на ЕС да вземат решение кога да бъде възложен ремонта и кой да бъде изпълнителя. 8.ОС на ЕС решава да бъде закупено ново устройство на вратата на асансьора на етаж 1 от името и за сметка на ЕС .9.ОС на ЕС решава да се възложи обезпаразитяване на общите части срещу хлебарки , от името и за сметка на ЕС .10. ОС на ЕС решава да се организира оглед от ВиК специалист, защото има теч в мазата към *** от минаващите тръби и да се установи причината за това .На следващото ОС управителя да съобщи становището на ВиК .11.ОС на ЕС решава за м. 09 и м. 10.2021 г. сумата , постъпваща във ФРО да е 3500,00 лв. , общо месечно за сградата , разпределена пропорционално според процента идеални части.На следващото ОС да бъде взето решение каква ще е постъпващата сума след този период .

По повод провеждането на ОС на ЕС от 08.09.2021 г. ищецът е навел твърдения в исквата си молба за незаконосъобразност на ОС, но в първото редовно заседание е допълнил, че пълномощните на лицата М. Б. и Е. А. са били антидатираны, като е представил заверени за вярност с оригинала копия на декларации нотариално заверени ,приложени по делото на л. 76 и 77 . Видно от листи 51 , 52 ,53, лицата М. Н. Б. , Е. Д. А. и В. И. Ж. са упълномощили И. В.ов И. в качеството му на собственик на *** да ги представлява пред ОС на ЕС , ЕС в която участват и упълномощителите и упълномощения. Пълномощните носят дата 6.9.2021 г. от М.Б., 3.9.2021 г. от Е.А. и 12.8.2021 г. от В.Ж., като видимо са подписани с различни подписи .

Приложените по делото на л. 76 и 77 Декларации изходящи от името на М. Б. и Е. А. са нотариално заверени на 31.1.2022 г. и съответно на 25.1.2022 г.Факт е ,че нотариалната заверка извършена от нот. К. с район на действие РС Дупница и нот. Д. с район на действие РС Варна е само на подписа на деклараторите , но не и на съдържанието . Ето защо идентичния текст в двете декларации на М.Б. и Ел.А. : „ *Подписаното от мен пълномощно за представителство при общо събрание на етажната собственост, с което е упълномощен И. В.ов Ж. да ме представлява е съставено след оспорването по съдебен ред , по настояване на представител на „Т. х. „ ЕООД „, съдът ще обсъди при формиране на изводите си от правна страна дали пълномощните са антидатираны.По възраженията на ищеца заявени в първото о.с.з. че и поканите и протоколите за проведени ОС са били антидатираны съдът ще произнесе също от правна страна.*

На предпоследно място, от фактическа страна по делото се установява твърдението на ищеца, че е искал от управителя на“Т. х. „ ЕООД да му бъде предоставена информация във връзка с проведените ОС на ЕС.

Установено е по делото на база приложеното на л.22 –ри по делото в заверено за вярност с оригинала копие на заявление, че ищецът Ж.И. е отправил писмено искане до Управителя на „Т. х. „ ЕООД ,заведено при посоченото ЕООД с вх. № 358 / 14.09.2021г. .Това заявление ищецът е съставил като собственик на имот в сградата в режим на ЕС, с искане да му бъдат представени следните документи : 1.Поканите за ОС на входа и протоколите към тях, за двете събрания на които е присъствал управителя на посоченото ЕООД или негов представител, 2. Протоколите с решенията от двете събрания на което е присъствал управителя или представител на същото дружество и 3.Договор за възлагане на управлението на ЕС.

Отделно от горното, от фактическа страна следва да бъде подчертано, че ищецът не е твърдял да е оспорвал протоколите от ОС на ЕС и от двете общи събрания.

За доказване на твърденията и на двете страни по делото са събрани гласни доказателства.

Воденият от ищеца свидетел В. Г. е обяснил пред съда, че живее в същия вход в който и ищеца, в ***. От показанията на св.Г. е видно, че същият още в началото на показанията си е заявил, че не помни по дати събранията – първото и второто. Същият свидетел на въпроси на управителя на „Т. х. „ ЕООД е отговорил, че не помни самият той как е гласувал на събранията от 08.09.2021 г., не е чел протокола, не е търсил протокола , не знае дали в протокола се съдържат решенията за които е гласувал по отделни точки. Въпреки че свидетелят не помни кога са били събранията същият твърди, че не е имало покани , не е бил избран протоколчик ,на второто събрание била избрана за протоколчик госпожа И.а, но тя не присъствала на събранията, а съпруга ѝ.

Воденият от ответната страна свидетел Л. И. е обяснил пред съда, че до 16.8.2021 г. изпълнявал функциите на управител на процесната ЕС, че правил като управител много събрания

без покани, лепял съобщения, искал да не бъде повече управител като самият той тръгнал да търси фирма , която да се занимава с тази дейност, т.к. „блокът бил пред разпад „. В останалата част от показанията си св.Л.И. хронологично и последователно е обяснил как са протекли двете общи събрания, кои лица са участвали, как се е стигнало до избора на фирма „ Т. х. „ и предала документацията на посочената фирма , вкл. и че съпругата на свидетеля е помагала при воденето на сметките и отчетите .

С оглед установеното от фактическа страна, от ПРАВНА СТРАНА съдът приема за установено от следното:

На първо място съдът е приел и счита, че искът на ищеца Ж.И. с правно основание чл.40 ЗУЕС, предявен във ВРС на 16.09.2021 г. е процесуално допустим, не са налице отрицателни процесуални предпоставки от категорията на абсолютните, поради което и съдът дължи произнасяне по същество .

За да обоснове изводите си от правна страна, съдът с оглед разпределената тежест на доказване с доклада по делото, ангажираните от страните частни документи, събраните гласни доказателства и практиката на ВКС постановена по реда на чл.290 ГПК ,настоящата инстанция намира, че предявения иск е останал напълно неоснователен и недоказан, а ответната страна съгласно правилото на чл.154 ГПК е установила и доказала при условията на пълно и главно доказване факта, че проведените на дати 16.08.2021 г. и 08.09.2021 г. ОС на ЕС на сградата в режим на ЕС и взетите Решения в оспорените части не страдат от релевираните от ищеца материално правни и процесуално правни пороци.

На първо място съдът се спира на нормата на чл.38, ал.1 от ЗУЕС, съгласно която решенията на общото събрание се изпълняват в определените в тях срокове, а когато срокът не е определен, решенията се изпълняват в 14-дневен срок от оповестяването им по реда на чл.16, ал.7 от ЗУЕС, чрез залепване на видно място на съобщение за изготвянето на протокола, за което се съставя съответния констативен протокол от управителя и един собственик или ползвател в ЕС.В случая протоколите от проведените ОС на ЕС от дата 16.08.2021 г. и от дата 08.09.2021г., при всички събрани и писмени и гласни доказателства, се установява, че отговорят на формалните изисквания на чл.16, ал.7 от ЗУЕС.Приложените по делото и ангажирани и от двете страни писмени доказателства свидетелстват за надлежно писмено уведомяване на съсобствениците за провеждането на двете общи събрания на ЕС , като съдът намира, че е спазена цялата процедура в ЗУЕС по уведомяване на съсобствениците за провеждането и на двете общи събрания, отразяване на взелите участие лица при общите събрания, избора на протоколчик, взетите след обсъждане решения , вкл. и осигуряване на възможността етажните собственици да се запознаят с протоколите .

Отделно от горното, съдът намира, че липсват каквито и да е процесуални нарушения при свикването на всяко от двете общи събрания.Това е така, т.к. инициативата за свикване на ОС е уредена в нормата на чл.12 от ЗУЕС . Съгласно чл.12 ал. 5 ЗУЕС Общото 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. За да бъде проведено ОС законодателно в чл.16 ЗУЕС са разписани определени правила, които следва да се спазят а именно: Съгласно ал.1 - Общото събрание се провежда на подходящо място в етажната собственост, прилежащата ѝ площ или на друго място в близост до нея.Аления 2 –ра на същия чл.16 ЗУЕС повелява, че Общото събрание се председателства от председателя или друг член на управителния съвет или от

управителя, а в ал.(3) е записано, че Общото събрание на собствениците не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен в неотложни случаи.Съгласно ал.(4) на чл.16 - за провеждането на общото събрание се води протокол. Протоколчикът се избира с обикновено мнозинство по предложение на председателстващия.

Основното изискване към протокола от ОС е визирано в чл.16, ал.(5) ЗУЕС (Изм. и доп. – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) :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.Алинея (6) на чл.16 ЗУЕС изисква протоколът да се изготви в 7-дневен срок от провеждането на събранието и да се подпише от председателстващия и протоколчика. Следващите ал. 7-9 на чл.16 ЗУЕС касаят обявяването на протокола и оспорването, като на този етап съдът намира,че не следва да се спира върху тях .Съществено при провеждане на ОС на ЕС е кворума Затова в чл.15,ал. (1) ЗУЕС е записано,че Общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и 7. Останалите алинеи на чл.15 ЗУЕС касаят възможността събрание да се проведе при 33 % кворум или колкото и идеални части да са представени.

Съгласно съдебната практика постановена по реда на чл.290 ГПК -Решенията на ОС на ЕС, за които се изисква квалифицирано мнозинство и то самото са изрично посочени - съгласно чл. 17, ал. 1 ЗУЕС В представените по делото протоколи от взетите Решения от 16.08. и 08.09.2021 г. на ОС на процесната ЕС, съгласно чл. 16, ал. 7 и 8 ЗУЕС доказват извършените действия от общото събрание на етажната собственост.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, предвидени в чл. 16, ал. 7 - 9 ЗУЕС придават на протокола за проведеното общо събрание доказателствена сила, подобна на официалните свидетелстващи документи /в този смисъл Решение № 8/24.02.2015 г. по гр. д. № 4294/2014 г. I гр. о./Следователно не се касае за оспорване решения на управителя, а за оспорване решения на общото събрание, вземането на които е доказано с представените по делото два отделни протокола. /така:Решение № 78 от 13.05.2015 г. на ВКС по гр. д. № 6829/2014 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Бонка Дечева/.

Съобразно задължителната практика на ВКС по чл. 290 ГПК, 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, подобна на официалните свидетелстващи документи, като след изтичане на срока за оспорване на съдържанието му, протоколът се стабилизира и има обвързваща етажните собственици, третите лица и съда доказателствена сила /Решение № 8 от 24.02.2015 г. по гр. д. № 4294/14 г. на I г. о./.

При всичко изложено по-горе, съдът не намира пороци в свикването, провеждането и протоколирането на оспорените от ищеца Решения на ОС на ЕС от дати 16.08.2021 г. и 08.09.2021 г. Неприсъствието на ищеца на ОС на ЕС , неоспорване от негова страна на съдържанието на протоколите от ОС на ЕС, не води до друг правен извод освен извода,че протоколите имат доказателствена сила, подобна на официалните свидетелстващи документи .

За достоверността на вписаните в самите протоколи изявления и решения свидетелстват и гласните доказателства на свидетеля И. , които съдът кредитира напълно като преки, непосредствени и обективни, т.к. именно свидетелят И. е бил бившият управител на процесната етажна собственост и самият той най-добре е познавал вътрешните отношения между съсобствениците. Показанията на водения от ищцовата страна свидетел В.Г., съдът не кредитира основно поради факта, че самият свидетел е заявил пред съда, че не помни кога са се провели събранията, не знаел какви са били взетите решения. Сравнението на показанията на водения от ищеца свидетел с писмените доказателства, мотивира съда да изведе извод, че тези показания за разлика от показанията на св.И. не кореспондират с писмените доказателства и тяхната непосредственост се разколебава.

В обобщение, след като е спазена цялата регламентирана в ЗУЕС процедура по свикване, провеждане и протоколиране на общите събрания на етажната собственост, съдът намира, че не са налице нарушения от процесуално естество допуснати от етажната собственост при вземането на решения от 16.08. и 08.09.2021 г. , а липсата на възражения от ищеца против протоколите от двете събрания е стабилизирала решенията .

Що се касае за релевираните от ищеца твърдения за антидатиране на протоколи, покани, пълномощни, съдът намира, че представените и приети по делото два броя декларации от съсобствениците В. Б. и Е.А. по никакъв начин не доказват антидатиране на пълномощните. Пълномощните изготвени от В.Б. и Е.А. за да бъдат представявани пред ОС на ЕС са представени от ответната страна с отговора на искова молба ведно с трето, неспорено пълномощно . За да се докаже антидатирането на пълномощните ищецът е представил в проведеното о.с.з. Декларации от упълномощителите. По правната си същност декларациите са частни документи и не доказват нищо различно от заверката на подпис, но не и на съдържание . Ето защо, съдът намира, че с представените два броя декларации с нотариална заверка на подпис ищецът не е доказал антидатиране на пълномощните, а още по –малко антидатиране на покани и или протоколи от ОС на ЕС . Съдът намира, че всяко едно от оспорените от ищеца решения е законосъобразно и целесъобразно, т.к. гарантира поддържането и управлението на процесната етажна собственост , поради което и атакуваните Решения не следва да бъдат отменявани ,т.к. не е налице фактическият състав на чл.40 ЗУЕС.

На следващо място по възраженията на ищеца за това, че неправилно е бил определен неговия процент от идеалните части при провеждането на общите събрания и непредставянето на пълномощни към проведеното ОС от 08.09.2021 г., съдът се придържа към дадените разрешения в Решение № 58/25.03.2014 г. на ВКС, Първо г.о., ГК, постановено по гр.дело № 5704/2013 г. , с докладчик съдията Светлана Калинова .

Настоящият състав намира, че решенията на ОС ,взети на 16.08.2021 г. и на 08.09.2021 г. не следва да бъдат отменени като незаконосъобразни, т.к. двете Общи събрания са свикани по предвидения в закона ред, в съответствие с изискванията на чл.15, ал.1 ЗУЕС, при присъствали лично или чрез представители най – малко 67,00% от съсобствениците, притежаващи общи части . / 71,8580% на 16.08.2021 г. и 83,4553 % на 08.09.2021 г. /

Действително определянето на процентите от общите части на сградата за всеки обект от ЕС по делото е установено на база данните вписани в протоколите от двете ОС , като за ищеца е посочена идеално число от 4,9078% в протокола от 08.09.2021 г. –число различно от вписаното в титула за собственост- 1,292%.

Доказателства, че припадащите се идеални части за отделните обекти следва да бъдат определени по начин, различен от посочения и пояснен от ответника/вписан в отговора на искова молба на лист 37 –ми гръб / по делото не са представени. Именно на база представената Таблица с отговора на искова молба се установява, че сборът на идеалните части на съсобствениците не е равен на 100, поради което е приложена и нормата на чл.17, ал. 5, т.1 и т.2 ЗУЕС.

ВРС намира, че не е налице и нарушение на разпоредбата на чл.14, ал.5 ЗУЕС. Според разясненията дадени от ВКС в Решение № 58/25.03.2014 г., в конкретния случай, с исквата си молба ищецът е въвел като довод за незаконосъобразност на решенията на ОС липсата на пълномощни към ОС проведено на 08.09.2021 г, но пълномощните са били представени с отговора на искова молба, приети са като доказателства по делото, с оглед на което не би могло да се приеме, че същите липсват. Отделно от горното ищецът не е доказал въведените в първото редовно о.с.з. твърдения за антидатиране на две от общо трите приложени към протокола от ОС на ЕС от 08.09.2021 г. пълномощни .

С оглед горното ВРС намира, че е било спазено изискването на чл.17, ал.3 ЗУЕС, при провеждането на двете общи събрания.

В заключение, макар че ищецът не е твърдял нищожност на взетите решения на ОС на ЕС от 16.08.2021 г. и или 08.09.2021 г., съдът намира за необходимо да акцентира върху относимата към спора съдебна практика на касационната инстанция. В Решение № 39 / 19.02.2013г. на ВКС, Първо г.о., ГК, по гр.д.№ 657/2012 г. с докладчик съдията Бонка Дечева, постановено по реда на чл.290 ГПК, задължително за настоящата инстанция, са дадени отговори на правно релевантните по същество на спора въпроси от правна страна - за характеристиката на решенията на ОС на ЕС, пороците на тези решения .

С Решение № 659/20.11.2009г. по гр.д.№ 4357/2008г. II гр.о. на ВКС е прието, че решенията на общото събрание на етажната собственост може да са нищожни и незаконосъобразни. Съдът първо проверява нищожността на тези решения и ако установи такава – прогласява решението за нищожно, а само ако не е нищожно, се проверява неговата незаконосъобразност. Законът – ЗС, ЗУЕС , сочи ВКС в цитирания съдебен акт, че: „ урежда специална процедура за вземането на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт гласуване, предметна компетентност. Спазването на тези правила е основание за действителността на решението. ЗС и ЗУЕС не урежда специални основания за нищожност на решенията на общото събрание на етажната собственост. Законосъобразността на тези решения се определя от правилата за тях в ЗС и ЗУЕС, а не от ЗЗД. Специфичен е и контрола за спазването им. За разлика от нищожността на сделките, на която може да се позове всяка страна и заинтересовано лице безсрочно, контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост е съдебен, ограничен е със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен и тече от узнаването на решението, извършено по реда за уведомяването за събранието – чл. 40, ал.2 ЗУЕС. Ограничена е активната процесуална легитимирани, като е предоставена такава само на собствениците на обекти от етажната собственост – чл. 40 ал.1 ЗУЕС. Правомощията на съда са ясно дефинирани. Отмяната на решението на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни правни норми. Предмет на отмяна могат да бъдат само позитивни решения, т.е. такива с които е прието позитивно решение. Не подлежат на отмяна решенията, с които се отхвърля предложение, тъй като съдът не може да вземе решение вместо общото събрание. Ограничението на срока за съдебен контрол кореспондира на

това, че и изпълнението на решенията е свързано със срок- чл. 38 ЗУЕС, уредена е специална процедура за изготвяне и оспорване съдържанието на протокола и за уведомяване на собствениците и обитателите за взетите решения. Определянето на срок за иска по чл. 40 от ЗУЕС е съобразен и с това, че тези решения засягат широк кръг лица и отношения, включително и с трети лица, което изисква сигурност, налага се бързина, включително и при изпълнение на решенията. Неспазването на различни правила от предвидените за свикване и провеждане на общото събрание и за вземане на решенията не е равностойно, но законът не определя кои пороци водят до нищожност и кои до незаконосъобразност, като е оставил тази преценка на съда в рамките на съдебното производство. Затова извън определения от закона срок не може да се иска отмяна нито на нищожните, нито на незаконосъобразните решения. Тук е неприложим принципа, че нищожност може да се установява без срок.“.

Придържайки се към създадената трайна съдебна практика на ВКС, настоящият съдебен състав намира, че ищецът не е доказал релевираните в исковата и уточнителната си молба твърдения за незаконосъобразност на взетите и оспорени по съдебен ред решения на ОС на ЕС от 16.08.2021 и 08.09.2021 г., решенията са действителни, отразяващи общата воля на съсобствениците, след спазване на императивните правила на ЗУЕС, поради което и искът следва да се отхвърли изцяло.

С оглед изхода на спора, съгл. чл. 81 и чл. 78, ал. 3 ГПК съдът следва да присъди в полза на ответната страна сторените по делото съдебно – деловодни разноски. В списъка по чл. 80 ГПК, приложен на л. 81 –ви по делото ответната страна претендира един разход, неоспорен от ищеца – сумата от 300 лева за юрисконсултско възнаграждение. Юрисконсултското възнаграждение е определяемо от съда, при спазване на нормата на чл. 78, ал. 8 ГПК и НЗПП. Размерът от 300 лева е съобразен с фактическата и правна сложност на спора по делото, реално предприетите действия от юриск.Т., по-нисък от максимума, поради което и ВРС определя съдебно-деловодни разноски за процесуално представителство на ответната страна в размер на 300,00 лв. пред настоящата инстанция на осн. чл. 78, ал. 3 и ал. 8 ГПК.

Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ изцяло предявения от ищеца Ж. В. И., ЕГН *****, с адрес: ***, чрез адв. Д.С. С. от ВАК, с адрес на кантората: ***, иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС против ответната страна Е. С., с административен адрес: *** представлявана от „Т. х.“ ЕООД, ЕИК: ***, със седалище и адрес на управление: ***, със следните искания:

Да бъде постановено Решение, по силата на което съда да отмени следните решения на Общото събрание на собствениците на Етажната собственост в *** 2:

Представяне оферта на „Т. х.“ ЕООД за професионално управление на ЕС и разглеждане на договор за възлагане;

Решение на ОС за възлагане правомощията на управител на етажната собственост на „Т. х.“ ЕООД, съобразно чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС;

Решение на ОС относно метода на разпределение на разходите, съобразно чл. 51 от ЗУЕС;

Решение на ОС по упълномощаване на избрания управител, за получаване на документите

от предходния управител на етажната собственост, приети на общо събрание проведено на 16.08.2021 г.,обективирани в Протокол № 1/16.08.2021 г., като незаконосъобразни на основание чл. 40, ал.1 от ЗУЕС,

и следните решения на Общото събрание на собствениците на Етажната собственост в ***:

Решение № 3: Разглеждане и приемане на изчислените ид. части съобразно чл. 17, ал.4 и ал. 5 от ЗУЕС;

Решение № 4: Решение на ОС относно метода на разпределение на разходите, съобразно чл. 51 от ЗУЕС;

Решение № 7: Начертаване на цели и определяне на приоритети за изпълнение;

Решение № 8: Решение на ОС, относно размера на сумата постъпваща във фонд „ремонт и обновление“ и метода на съхранение на наличните средства приети на общо събрание проведено на 08.09.2021 г., обективирани в Протокол № 2/08.09.2021 г., като незаконосъобразни на основание чл. 40, ал.1 от ЗУЕС, като неоснователен и недоказан.

ОСЪЖДА ищеца Ж. В. И., ЕГН *****, с адрес: ***, ДА ЗАПЛАТИ на ответната страна Е. С., с административен адрес: *** представлявана от „Т. х.“ ЕООД, ЕИК: ***, със седалище и адрес на управление: ***, СУМАТА от общо 300,00 лева (триста лева) – сторените от ответната страна съдебно - деловодни разноси за юрисконсултско възнаграждение за процесуално представителство, пред настоящата инстанция, на основание чл. 78, ал.3 и ал. 8 ГПК .

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано в двуседмичен срок, считано от получаване на преписа от страните с Въззивна жалба пред Окръжен съд Варна.

ПРЕПИС от Решението да се връчи на страните чрез процесуалните им представители.

Съдия при Районен съд – Варна: _____