

РЕШЕНИЕ

№ 148

гр. Чирпан, 20.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЧИРПАН, СЪСТАВ II, в публично заседание на деветнадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Тихомир К. Колев

при участието на секретаря Донка Д. Василева
като разгледа докладваното от Тихомир К. Колев Гражданско дело № 20225540100498 по описа за 2022 година

и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба, подадена от С. Б. Т., в качеството си на собственик на ** с постоянен адрес в **6, **, против ** представлявана от председателя на управителния съвет ** с адрес: ** с правно основание чл.40 от ЗУЕС, за отмяна и установяване на нищожност на решение на общото събрание на етажната собственост от 19.05.2022 г., на **.

В исковата молба се твърди, че ищеца е собственик на ** В средата на месец май разговарял с председателя на ЕС госпожа Недка Вълева. Обяснила му, че ще има събрание в края на май, покана с дневен ред така и не му била изпратена, макар да бил предоставил изрично уведомление с ел.поща на което да бъде уведомяван, тъй като не обитавал от години апартамента. Неговата молба била само една - да се определи плащане на съответните такси представляващи „Разход за управление и поддържане" на обитател/ползвател, т.е., както било по закон. В разговорите си с председателя на управителния съвет на етажната собственост разбрал, че сумите които се събират били недостатъчни. Несъбирането им по закон била една от причините да няма пари в касата на входа.

В началото на юни (уикенда 11,12 юни.2022 г. при посещение му било предоставено копие от Решение на етажната собственост от 19.05.2022 година. На 19.05.2022 г. било проведено общо събрание на етажната собственост на ** на което били взети съответните решения от етажните собственици.

Ищецът твърди, че обжалваното решение било незаконосъобразно, тъй като при свикването и провеждането му, вземането на решение, имало нарушения на разпоредбите на Закона за управление на етажната собственост, които водили до неговата незаконосъобразност. Покана въобще не му била връчена в нарушение на чл.13, ал.3 от ЗУЕС. С изрично писмо на основание чл.13, ал.3 от ЗУЕС уведомил на 2 пъти управителя на етажната собственост да бъде уведомяван за събрание, като посочил електронна поща и адрес в страната, на които да му бъдат изпращани покани за свикване на общо събрание.

Коректно и точно бил уведомил и посочил адрес, ел. поща, на който да бъде уведомяван за събрания.

На следващо място, при провеждането на процесното общо събрание са били нарушени изискванията на чл. 15 ЗУЕС.

Счита за незаконосъобразно решението в частта на такса чистачка. Такса чистачка следвало да се плаща всеки обитател на апартамент, а не както било посочено в решението да се плаща на апартамент. Същата представлявала "Разход за управление и поддържане" и като такава следвало да се плаща на обитател/полвател. Законовата логика, а и житейска била да се плаща на обитател, тъй като в един апартамент можело да има 1,2,3,4,5 обитатели. "Разходи за управление и поддържане" били разходите за " консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. При разглеждане на въпроса за разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост, общото събрание следвало да се съобрази с разпоредбата на чл.51 ЗУЕС. В чл.51, ал.1 ЗУЕС било предвидено, че разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределяли поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите.

Моли съда, да отмени решението на общото събрание на етажната собственост от 19.05.2022 г., на ** Обжалваното решение било взето и при нарушен ред за свикване на общото събрание по чл.13 на ЗУЕС.

Счита за незаконосъобразно решението в частта на такса чистачка, същото противоречало на императивните правни норми на ЗУЕС (чл.15 ЗУЕС, чл.51 ЗУЕС, чл.50 ЗУЕС, чл.13, ал.2 ЗУЕС). Моли, да му бъдат присъдени сторените по делото съдебни разноски за държавна такса.

В законоустановения срок е постъпил отговор от ответника Недка Христова Вълева с който заявява, че иска е неоснователен и недопустим като излага подробни съображения за това.

В с.з. страните редовно призовани не се явяват .

Постъпило е становище от ищеца по делото, с което моли съда да уважи исковата молба и отмени обжалваното решение, в частта, която е обжалвана, като излага подробни доводи относно това. Моли, да му бъдат присъдени разноски в размер на платената държавна такса. Прави възражение за прекомерност на разноските на ответната страна.

От събраните по делото писмени доказателства, преценени по отделно и в тяхната съвкупност и становищата страните, съдът приема за установена следната фактическа обстановка:

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

От представените по делото от ищеца писмени доказателства - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот се установява, че същият е собственик на самостоятелен обект в процесната етажна собственост. Изводът, който се налага е, че иска за отмяна на решенията на проведеното на 19.05.2022 г. Общото събрание на Етажната собственост, е предявен от легитимирано лице.

От представените с исковата молба писмени доказателства се установява, че на 19.05.2022 г. е било проведено Общо събрание на собствениците на Етажната собственост

на жилища, находящи се в Бл.1, вх.В, жк.Младост 1 в гр.Чирпан. По делото липсват други относими писмени доказателства, въпреки предоставената на страните процесуална възможност за това. Не е приложена и поканата, нито протокол за това. Представените писмени доказателства в тази насока не са приложени по надлежния ред по делото и не следва да се обсъждат от настоящия състав.

За проведеното събрание е бил изготвен Протокол, от който, се установява, че се е провело на посочената дата Общо събрание .

Съгласно нормата на чл.16, ал.7 от ЗУЕС Председателят на управителния съвет (управителят) в срока по ал. 6 поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите, а в случаите по чл. 13, ал. 2 се изпраща на посочената електронна поща или адрес в страната. Когато в случаите по чл. 13, ал. 2 лицето не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат копия на протоколи, то се смята за уведомено с поставяне на съобщението.

В конкретния случай, видно от приложените по делото писмени доказателства, безспорно се установява, че ищеца по делото изрично е посочил както адрес за получаване на покани за провеждане на ОСъбрания, така също и е посочил електронна поща съгласно чл.13, ал.2 от ЗУЕС. Следователно в случая е следвало изрично да бъде изпратено копие от Протокола на проведеното и обжалвано ОС на адресите посочени от ищеца.

Следователно от гореизложеното съдът приема, че ИМ е подадена в предвиденият 30-дневен срок в разпоредбата на чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС, който срок е преклузивен.

Съдът приема, че в случая са нарушени процедурните правила, предвидени в ЗУЕС за свикване и провеждане на ОС. По делото няма данни да е имало изготвена поканата за провеждане на ОС, не бил спазен законоустановения срок за оповестяване и отправяне на поканата. Не ставало ясно, кое лице и в какво качество е свикало събранието, както и как е изчислен необходимия кворум за провеждане на събранието.

Съобразно разпределението на доказателствената тежест в гражданския процес, ищецът следва да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда - Етажна собственост, както и че атакуваните решения са взети на проведеното Общо събрание на процесната ЕС. В тежест на ответната страна е да докаже, че при вземане на решенията са спазени правилата за свикване и провеждане на общото събрание, и за вземане на решения от същото, регламентирани в ЗУЕС. С доклада по делото, съдът е указал тежестта на доказване на страните по делото. Въпреки указанията на съда до ответната страна и указаната доказателствена тежест, същата не посочи никакви доказателства по делото. Представените такива като незаверени по надлежния ред, не са приети по делото. Съдът изрично насочи ответната страна към представянето на тези доказателства в годин вид, но същата чрез процесуално бездействие не се възползва от предоставената й процесуална възможност.

Съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, "Общото събрание се свиква чрез поканата, подписана от лицата, които свикват общото събрание, която се поставя на видно и

общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание... ". В чл. 13, ал. 3 ЗУЕС се дава възможност на собственици, които не ползват имота си или отсъстват за повече от един месец да бъдат уведомявани по телефона при спазване на определена процедура за отразяване на уведомяването или по електронна поща. До приключване на производството по събиране на доказателствата, по делото не бе представена дори покана, камо ли другите останали доказателства за свикване на процесното Общо събрание.

При така установената фактическа обстановка съдът намира от правна страна следното:

Предявеният иск, предмет на разглеждане на настоящото дело, черпи правното си основание от разпоредбата на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, според която всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание, и има за предмет установяване законосъобразността или незаконосъобразността на проведено Общо събрание на етажна собственост. Съгласно чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7. В последната разпоредба, във вр. и с ал. 6, е предвидено, че председателят на управителния съвет /управителят/ в 7-дневен срок от провеждането на събранието поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет /управителят/ и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на ОС, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него, се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите /при поискване/.

Следва да се има предвид, че при предявен конститутивен иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, преценката за законосъобразност, която е длъжен да извърши съдът, е ограничена само до изрично посочените в исковата молба нарушения, представляващи самостоятелни основания за отмяна на атакуваните актове на общото събрание. Това следва от характера на производството, което е исково и съдът дължи произнасяне само по заявените в исковата молба основания /така решение № 58/25.03.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013 г., I г. о. /. Поради това настоящият съд счита, че следва да бъдат разгледани единствено възраженията за незаконосъобразност на атакуваното решение, обективирани в исковата молба. Възраженията на ищеца най-общо могат да се разделят на две групи: 1. нарушена процедура по свикването и провеждането на общото събрание; 2. нарушени изисквания за приемане на решението.

Предвид гореизложеното, съдът намира, че ответникът не успя да проведе успешно доказване, че процесното Общото събрание е свикано при спазване на изискванията на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС.

Съгласно чл. 12, ал. 1 - 6 ЗУЕС са регламентирани пет начина за свикване на общо събрание на етажната собственост - първият се отнася до нововъзникнала етажна

собственост /чл. 12, ал. 6 ЗУЕС/, следващите три начина са съответно по инициатива на управителния съвет /управителя/, от контролния съвет /контрольора/ или по писмено искане на собственици с най-малко 20 % идеални части от общите части на сградата /чл. 12, ал. 1 – 3 ЗУЕС/. Петият начин е по почин на всеки един от собствениците или ползвателите в неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание чл. 12, ал. 5 ЗУЕС/.

Нормите на чл. 13, ал. 1-8 ЗУЕС подробно регламентират реда за свикване на ОС. Според чл. 13, ал. 1 ЗУЕС общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват общото събрание, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи – не по-рано от 24 часа след поставянето ѝ. Съгласно чл. 13, ал. 7 ЗУЕС в поканата се посочват дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му.

Нормите на чл. 12 и чл. 13 от ЗУЕС са императивни и нарушаването им има за последица незаконосъобразност на решенията на ОС на ЕС /така решение № 260098/15.07.2020 г. на Варненски окръжен съд по в. гр. д. № 689/2020 г. /.

При изчерпателно посочване на кръга от лица, имащи право да свикат ОС в различните изброени хипотези, е въведена и рестрикция за съдържанието на поканата. В този смисъл за етажните собственици е от значение, дали ОС е свикано от лице/лица, имащи право на такава инициатива, мястото на провеждане на ОС, датата и часа на ОС, дневния ред на ОС, тъй като в правомощията на ОС е да вземе решения, пряко засягащи интересите на собствениците на самостоятелни обекти в ЕС. От кого изхожда инициативата се съди от поканата, тъй като според чл. 13 ЗУЕС тя трябва да е подписана от лицата, които свикват общото събрание /вж. решение № 12/19.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 5368/2014 г., I г. о. /. Както бе посочено по-горе, по делото дори не бе представена покана за насроченото ОС, а и няма наведени основания от ответната страна въобще да е била изготвяна такава покана. Не бе представен протокол за поставянето ѝ на съответните за това места в ЕС, с отбелязани дата и час на поставянето, с подпис на лицата, присъстващи при залепване на поканата. Датата и часът на поставянето задължително следва да се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. Предвид гореизложеното, съдът намира, че етажните собственици не са били уведомени за свикването на ОС на ЕС на 25.01.2022 г., което води до извод за неспазване на изискването на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС и се приравнява на липсата на покана.

Отделно от това тези обстоятелства могат да бъдат установявани в процеса само с писмени доказателства, като събирането на гласни доказателства за факт, за който законът изисква да се удостовери чрез съставяне на писмен документ, е нарушение на разпоредбата на чл. 164, ал. 1, т. 3 ГПК /така решение № 295/11.10.2012 г. по гр. д. № 212/12 г. на ВКС, I г.

о. /.

Всичко изложено до тук води до краен извод, че предявеният иск е основателен поради допуснати нарушения при свикването на ОС, проведено на 19.05.2022 г., поради което не следва да се обсъждат доводите на ищеца за нарушения при провеждането на това общо събрание, /така и решение № 260047/18.08.2020 г. на Бургаски окръжен съд по в. гр. д. № 1312/2020 г., в което е прието, че само на това основание, поради неспазване на императивна норма относно свикването на общото събрание, взетите решения на това общо събрание се явяват незаконосъобразни и следва да бъдат отменени, независимо от доводите за тяхната незаконосъобразност поотделно за всяко от решенията/.

По разноските:

Конститутивният иск с правно основание чл. 40 ЗЕУС е неопеняем /така определение № 625/07.12.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4228/2015 г., I г. о. /.

С оглед изхода на делото и направеното искане, на ищеца на основание чл. 78, ал. 1 ГПК следва да бъдат присъдени разноски в настоящото производство в размер на 30,00 лв. ДТ - чл. 78, ал. 1 ГПК.

Така мотивиран и на основание чл. 235, ал. 1 ГПК, съд,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ, на основание чл. 42, ал. 2 ЗУЕС частично решението, прието на проведеното на 19.05.2022 г. общо събрание на собствениците на етажната собственост на ** частта на такса чистачка; обективизирано в Протокол от същата дата – 19.05.2022 г.

ОСЪЖДА ** представлявана от Управителя ** да заплати на С. Б. Т., ЕГН *****, с постоянен ** направените по делото разноски в размер на сумата от 30,00 лв.- ДТ.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Чирпан: _____