

РЕШЕНИЕ

№ 260

гр. гр. Хасково, 29.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ХАСКОВО, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на шести март през две хиляди двадесет и четвърта
година в следния състав:

Председател: Христина З.Жисова

при участието на секретаря Ваня З. Кирева
като разгледа докладваното от Христина З. Жисова Гражданско дело №
20235640101073 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на З. Н. М. против Етажната собственост /ЕС/
с адрес: *****, с която е предявен иск с правно основание чл.40 от
Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ за отмяна на решенията на Общото
събрание /ОС/ на ЕС, обективирани в протокол № 1 от 27.04.2022 г.

Ищецът твърди, че е член на Етажната собственост /ЕС/ на сграда с адрес гр.
*****, като собственик на идеална част от СОС 77195.735.200.1.19. На
27.04.2022 г. било проведено общо събрание на собствениците в етажната собственост, за
което бил съставен протокол № 1, който му бил връчен на 26.04.2023 г. с приемо-
предавателен протокол от същата дата, заедно с описани в него документи. Поддържа се, че
решенията на ОС на ЕС, обективирани в посочения Протокол № 1 от 27.04.2022 г. били
незаконосъобразни и в срока по чл. 40, ал. 2, ар. чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, за него бил налице
правен интерес да иска отмяната им по следните съображения:

На първо място, според ищеца общото събрание било свикано в нарушение на чл. 12 и чл.13
ЗУЕС, като не била спазена процедурата за това - не била поставена на видно и
общодостъпно място на сградата 7 дни преди датата на събранието покана, чието
съдържание да отговаря на императивните изисквания на чл.13, ал.1 ЗУЕС. Неспазването на
срока лишавало етажните собственици, между които бил и той, от възможността да
организируют участието си в събранието и накърнявало правото им на участие при взимане
на решенията, което било достатъчно основание за отмяна на взетите решения,
обективирани в протокол № 1.

Освен това се твърди, че общото събрание не се било провело на дата и час, посочени в поканата. Не било посочено мястото на провеждане на общото събрание, с което била нарушена разпоредбата на чл.16, ал.1 ЗУЕС, съгласно която общото събрание следвало да се проведе на подходящо място в етажната собственост, прилежащата ѝ площ или на друго място в близост до нея. Според него обстоятелството, че в поканата не било посочено място на провеждане на ОС, поставяло под съмнение дали то се е провело изобщо.

На следващо място, не бил налице необходимия кворум за провеждане на процесното ОС и за вземане на съответните решения съгласно ЗУЕС. Твърди се, че не били присъствали всички посочени в присъствения лист лица и никой от собствениците не бил представляван от пълномощник. ОС на ЕС не било проведено, респ. - ако такова действително било проведено, то била налице липса на кворум за провеждане на процесното ОСЕС и същото било незаконосъобразно проведено, което от своя страна имало за последица незаконосъобразност на всички взети решения.

Ищецът посочва, че в присъствения списък били посочени имената на лицата, присъствали на събранието, без да са отразени притежаваните от тях идеални части от общите части на ЕС. Въпреки това в протокол № 1 било отразено, че присъстващите собственици притежават 75% ид.ч. от общите части на сградата. Наред с това, в списъка на собствениците, присъствали на ОС на ЕС, били отразени имената на лица, които се твърдяло да са собственици на самостоятелни обекти в сградата, което било невярно, като не било ясно и на кои точно обекти, тъй като не бил посочен номерът на всеки самостоятелен обект в ЕС - чл.16, ал.5 ЗУЕС, а само видът (апартамент и етаж). Част от записаните в присъствения списък лица не били собственици на обекти в ЕС и не били пълномощници на собственици (нямало отразяване на пълномощници в списъка), поради което към обявения час - 19 ч., за провеждане на общото събрание не бил налице изискуемият кворум за законното му провеждане.

Според ищеца, взетите решения в т. 7 и т. 8 от дневния ред на проведеното ОС били незаконосъобразни, като противоречащи на разпоредбата на чл. 50 и чл. 51 ЗУЕС. Взетите решения по т. 2, т. 3, т. 6 от дневния ред на проведеното ОС, пък били незаконосъобразни, тъй като не бил налице изискуемият се в чл. 17, ал. 2 т. 7 ЗУЕС кворум от 67% ид.ч. от общите части на сградата.

Предвид изложеното и поради допуснати според ищеца множество нарушения във връзка със свикването и провеждането на общото събрание на ЕС на 27.04.2022 г., се иска от съда да постанови решение, с което да бъдат отмени взетите решения на посоченото общо събрание като незаконосъобразни, както и да му се присъдят направените по делото разноски.

В едномесечния срок по чл. 131, ал. 1 от ГПК е депозиран писмен отговор на исковата молба, с който искът се оспорва като недопустим и неоснователен.

Преди всичко се посочва, че услугите на професионален домоуправител се ползвали при наличие на недобросъвестни собственици или ползватели на обекти в режим на етажна

собственост, които отказвали да заплащат поддръжката на общите части или забавяли същото необосновано, заплащали част от определените суми като самоволно определяли каква именно част ще заплатят. Именно такова поведение довело до необходимостта за ангажиране от страна на етажната собственост на професионален домоуправител.

Поддържа се и недопустимост на искова молба, доколкото същата била представена извън предвидените в закона преклузивни срокове. Сочи се, че обявата за изготвяне на протокола от проведеното общо събрание била поставена на видно място в общите части на входа на дата 07.05.2022 г., като възможният срок за обжалване на тази обява бил определен в чл. 16 ал.7 от ЗУЕС и същият изтичал именно на 07.06.2022 г. Поддържа се, че въпреки че не бил направил необходимото да изиска и да се запознае с протокола в определеният от закона срок, не бил направил и необходимото да осигури свой представител на общото събрание, ищецът правел неправомерен опит да заобиколи закона, като представял искане за представяне на протокол от общото събрание почти година след неговото провеждане. В тази връзка и доколкото искът бил погасен по давност, се иска съдът да счете същият за просрочен и съответно недопустим за разглеждане и да прекрати производството, като бъдат присъдени направените в настоящото производство разноски на етажната собственост. На следващо място, се обръща внимание в отговора, че Й. Л. Н.а не била домоуправител по смисъла на ЗУЕС, доколкото през годините на ротационен принцип се сменял домоуправителят измежду собствениците в етажната собственост. В този смисъл, била налице неоснователност на предявеният иск спрямо едно лице, като в този случай се считало, че Н.а действала в качеството на пълномощник на общото събрание, а не като домоуправител.

По същество се излагат доводи за неоснователност на иска.

На първо място се поддържа, че искът бил предявен извън сроковете, които законът предвиждал за оспорване на взето решение, доколкото съобщението за изготвяне на протокола от проведено на 27.04.2022г. събрание бил поставен във входа на вх. Б на 07.05.2022 г., като оспорването на същият можело да стане до 07.06.2022 г.

На второ място, липсвали аргументи и основания за изведените възражения. Твърди се, че събранието било свикано надлежно, с уведомяване на всички собственици, както чрез поставяне на покана, така и лично чрез срещи с тях и устно, освен по отношение на собствениците, които били осутили възможността за тяхното уведомяване устно. При провеждане на събранието били присъствали изискуемият брой собственици, като при извеждане на текста, че са присъствали 75 % от общите части на сградата, същите били удостоверени от страна на етажната собственост, по отношение на собствениците представили доказателство за това, че били собственици и съдействали напълно за създаването на етажната собственост. Следвало да се обърне внимание, че неправомерно ищецът правел опит да създаде условна неустойчивост на взетото решение на общото събрание, не поради нарушени негови права, а поради нежеланието да заплаща дължими такси за общи части. Същият правел опит чрез свое бездействие да извлече полза, като препятствал събирането. Твърди се, че включително при провеждане на събранието на

27.04.2022 г., по съществото си той не бил отсъствал от сградата, а напротив - бил забелязан, че е в апартамента си и наблюдава през прозореца, но сам бил решил да не присъства на събранието. В този смисъл, следвало да се обърне внимание, че създаването на ЗУЕС било с цел уреждане отношенията на собствениците, като се водел от принципа на вземане на решение с мнозинство, за защита на общи интереси, като нежеланието за участие в Общо събрание или съответно във вземането на решения по отношение на етажната собственост оставало назад, доколкото Етажната собственост решавала въпроси в по - висок обществен интерес, а именно - интереса на собствениците, които имали мнозинство с цел защита на сградата и създаване на предпоставки за обслужването, запазването и евентуалното възстановяване на повреди по общите части, както и преустановяване на течове, наводнения и/или зарази. Често в общия случай се наблюдавало нежелание на собственици, живеещи в част от сградата, незасегната от евентуално увреждащо положение, да отказват да участват в отремнтирането или поддържането на общите части, които следствие на увреда или предпоставки за такава биха нанесли щета на други собственици, като стандартен опит за отклоняване на това участие била симулация на защита на интереси по съдебен ред с цел избягване на финансово участие в отремнтирането или поддържането на общите части.

По отношение на спазване на процедурата по чл. 16 ал.7 ЗУЕС се посочва, че същата била спазена като бил представен протокол на собствениците, поставено било и уведомление във входа на дата 07.05.2022 г. в 15.00 ч., посочено било и кога и как взетото решение можело да се оспори.

Твърди се, че поканата за свикване на общо събрание била поставена във входа на общодостъпно място и видима за всички собственици на 19.04.2022 г., като събранието било свикано за датата 27.04.2022 г. Налице били всички изискуеми реквизити по отношение на поканата. Липсвали данни ищецът да е представил уведомление за отсъствието си на адреса, не бил представил и други средства за комуникация, на които да отговаря. Предвид изложеното се възприемало, че той пожелал уведомяването му да се осъществява чрез така поставената покана на видно място във входа на блока. Доколкото в деня за събранието той не бил упълномощил представител и сам не пожелал да присъства на събранието, въпреки че бил забелязан като присъствие, това не водело до опорочаване на общото събрание. Също така, неизпълнението на изискванията на чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС, не било предпоставка да се приеме, че събранието било нередовно свикано.

По отношение на претендираното нарушение на чл. 16 ал.5 от ЗУЕС, в отговора се посочва, че дори и да бил налице пропуск за вписване на идеалните части, собственост на всеки собственик, такива идеални части се съдържали в домовата книга и самото им невписване не било предпоставка за отмяна на взетото решение, доколкото такава отмяна можела да се иска само при констатирано нарушение за липса на кворум, което в конкретният случай не било налице.

На последно място се посочва, че липсвала яснота защо искът бил предявен срещу Й. Н.а, доколкото тя била избрана само за контролор, и съответно - пълномощник при подписването на договора, като представителната ѝ власт била само и единствено за

подписване на договора, но не и в качеството на представляващ етажната собственост. Такъв представляващ било друго лице. Липсвал и Булстат на сдружението. В тази връзка се твърди, че Й. Л. Н.а не била представител на сдружението. Налице бил договор с професионален домоуправител, за който се сочи че се представя с отговора на исковата молба.

По всички изложени съображения, ответникът намира предявения иск за неоснователен и като такъв моли да бъде отхвърлен.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в съвкупност, както и доводите на страните, съобразно изискванията на чл. 235, ал. 2 чл. вр. 12 и ГПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Липсва спор по делото, а и видно от представените от ищеца нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу гледане и издръжка № 42 том I дело № 66/1993 г. от 20.01.1993 г. на нотариус при ХРС и нотариален акт за дарение на недвижим имот № 196 том II дело № 808/1989 г. от 11.05.1989 г. на нотариус при ХРС, ищецът е собственик на самостоятелен обект в сградата на адрес *****.

За свикването на процесното ОС на ЕС, по делото е представена покана от 19.04.2022 г. до собствениците и ползвателите на самостоятелни обекти в сградата, находяща се в гр.Х., *****. Общото събрание е свикано на 27.04.2022 г. от 19.00 часа на прилежащата площ близо до входа, при следния дневен ред – избор на протоколчик (т.1); избор на юридическо лице за управител на етажната собственост(т.2); избор на касиер (т.3); избор на контролор (т.4); избор на хигиенист (т.5); одобрение на договор за възлагане правомощията на управител на ЕС; възлагане на конкретни правомощия на управител на ЕС на юридическото лице; съставяне на пълномощно и одобряването му (т.6); определяне на вноските във фонд „Ремонт и обновяване“; решение на ОСЕС за определяне на мястото на съхраняването им (т.7); определяне таксите към управление и поддръжка на общите части (т.8); доклад на досегашния домоуправител за досега извършените дейности (т.9) и годишен план за извършване на ремонтни дейности на общите части (т.10).

За поставянето на тази покана е съставен протокол, подписан в присъствието на Й. Н. и З. Г., а именно за поставянето ѝ на 19.04.2022 г. в 12:00 часа – на входната врата на сградата в гр.Х., *****, подписана и от представител на „Нов домоуправител“ ЕООД - Хасково.

Видно от Протокол № 1/27.04.2022 г. за проведено общо събрание на собствениците на жилища в жилищна сграда, находяща се на *****, гр.Х., община Х., с 12 броя апартаменти, в който е отбелязано, че ОС е свикано от семейство Б. и присъстват собственици на 75 % ид. части от общите части на сградата. Вzeti за решения и по 10-те точки от дневния ред, а именно: По т.1 – за протоколчик е избрана С. Й.; По т.2. – „Нов домоуправител“ ЕООД е избран за управител на ЕС; По т.3 – за касиер е избран „Нов домоуправител“ ЕООД; По т.4 – за контролор е избрана Й. Л. Н.; По т.5 – взето е решение, предложено лице да поддържа хигиената във входа веднъж седмично, да му се заплаща 30 лв. месечно и да се снабдява с необходимите консумативи; По т.6 – одобрен е договор за

възлагане правомощията на управител на ЕС и пълномощно на Й. Л. Н., съставено на 27.04.2022 г.; взето е решение на „Нов домоуправител“ ЕООД да се възложат законоустановените правомощия по чл.23, чл.38 ал.1 и ал.2, чл. 41 и чл.57 ЗУЕС; По т.7 – взето е решение за всеки обособен обект месечно да се заплаща такса за управление и поддръжка на общите части в размер на 15 лв. като след приспадане на разходите, остатъкът от сумата се заделя за фонд „Ремонт и обновяване“; По т.8 – взето е решение разходите за управление и поддръжка на ЕС и таксата към управителя на ЕС да бъдат разпределяни на брой обособен обект;

Съобщението за изготвяне на Протокол № 1 за ОС на ЕС, проведено на 27.04.2022 г. е поставено от домоуправителя в гр. ***** на 07.05.2022 г. За поставянето на съобщението е съставен протокол, подписан от двама свидетели – С. Н. Н. и Й. Л. Н., собственици в сградата ЕС и подпечатан от представител на „Нов Домоуправител" ЕООД. В протокола са посочени датата, часът и мястото на поставяне на съобщението - 07.05.2022 г. в 15:00 ч. в гр. *****.

Според представения от ищеца приемо-предавателен протокол, на 26.04.2023 г. той е получил от представител на „МиВиЕв“ ЕООД С. Й. оферта от „Нов домоуправител“ ЕООД; пълномощно контролор, присъствен списък на собственици, протокол за поставена покана от ОС, Протокол № 1, съобщение за изготвен протокол № 1 и протокол за постановено съобщение за изготвен протокол № 1.

Съдът намира, че не следва да коментира останалите писмени и гласни доказателства, доколкото това не е необходимо за разрешаването на настоящия правен спор.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Според настоящия съдебен състав предявеният конститутивен иск с правна квалификация чл.40 ЗУЕС за отмяна на решенията на ОС на ЕС с адрес: *****, обективирани в протокол № 1 от 27.04.2022 г. е процесуално недопустим и като такъв следва да се отхвърли. Съображенията за това са следните:

Искът е предявен от собственик на самостоятелни обекти в сградата, което обстоятелство не е спорно, а и се установява от представените документи за собствеността му, тоест от надлежно легитимирана страна. Предпоставка за допустимостта на предявения иск обаче е и спазването на предвидения в чл.40 ал.2 ЗУЕС 30-дневен преклузивен срок за това, който започва да тече от получаването на решението по реда на чл.16 ал.7 ЗУЕС. Тази разпоредба в относимата ѝ към 27.04.2022 г. редакция предвижда, че „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.“ Съгласно ал. 6 от същия текст, протоколът се изготвя в 7-дневен срок от провеждане на общото събрание, след което и в същия срок това се оповестява от председателя на УС (управителя) чрез поставяне на съобщение на видно и общодостъпно място /ал. 7/.

В константната и безпротиворечива практика на ВКС се приема, че 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, т.е. преклузивният 30-дневен срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС започва да тече от надлежното съобщение за изготвяне на протокола по чл. 16, ал.7 ЗУЕС. В този смисъл съдът споделя изложените от ответната страна правни доводи, че да се приеме обратното тълкуване би било равнозначно на това, всеки собственик да може да иска отмяна на решения на ОС без ограничение в срока, стига просто да осуети получаване на решението, каквато не е целта на чл. 40 ЗУЕС. Осигуряването на правна сигурност както във вътрешните отношения между етажните собственици, така и в отношенията между тях и трети лица и на стабилитет на решенията на ОС на ЕС е ключовата цел на процедурите по чл. 38-40 ЗУЕС и именно затова следва да се приеме, че 30-дневният срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС започва да тече от надлежното съобщение за изготвяне на протокола по чл. 16, ал.7 ЗУЕС (в този смисъл Определение № 357 от 01.07.2020 г. по гр. д. № 1002 / 2020 г. на ВКС, II г.о.), а не от произволен момент на връчване, избран от собственика.

В настоящия случай съобщението за изготвяне на Протокол №1 за ОС на ЕС, проведено на 27.04.2022 г. е поставено в гр. ***** на 07.05.2022 г. (л.144), а не както твърди ответникът, че същият е антидатиран и въобще не е било изготвено и поставено. Съобщението за изготвения протокол е поставено от домоуправителя на 07.05.2022 г., като за поставянето на съобщението е съставен протокол (л.145), подписан от двама свидетели – С. Н. Н. и Й. Л. Н., собственици в сградата ЕС и подпечатан от представител на „Нов Домоуправител“ ЕООД. В протокола са посочени датата, часът и мястото на поставяне на съобщението - 07.05.2022 г. в 15:00 ч. в гр. *. Макар това да е станало не на 04.05.2022 г., когато изтича срокът за изготвяне на протокола от провеждане на процесното Общо събрание, а три дни по-късно, се налага извод, че са изпълнени всички изисквания на чл. 16, ал.7 ЗУЕС за редовно поставяне на съобщение за изготвяне на протокола на 07.05.2022 г. При това положение настоящият съдебен състав приема, доколкото не се твърди и по делото не са ангажирани доказателства за това, ищецът да е посочил електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат копия на протоколи, че преклузивният срок за отмяна на решенията на ОС на ЕС, взети на 27.04.2022 г., е започнал да тече на 07.05.2022 г. и е изтекъл на 07.06.2022 г., както настоява и ответникът. Обстоятелството, че ищецът се е снабдил с копие от протокола почти една година след изтичане на този срок, а именно на 26.04.2023 г., съобразно представения приемо-предавателен протокол (л.8) в

действителност не може да санира пропуска му да упражни правата си по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС в законоустановения 30-дневен срок.

При това положение и тъй като исковата молба е депозирана в съда на 25.05.2023 г., повече от единадесет месеца след изтичане на срока по чл.40, ал.2 ЗУЕС, следва да се приеме, че предявеният иск по чл.40 ЗУЕС е процесуално недопустим. Ето защо същият следва да бъде отхвърлен като такъв.

При този изход на спора и с оглед изричното искане на ответника за разноси, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, следва му да се присъдят такива, а именно – сумата от 1000,00 лв., представляваща разноси за адвокатско възнаграждение, съобразно ангажираните доказателства за реалното им извършване и представения списък по чл.80 ГПК.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „З. Н. М., ЕГН *****, с адрес: гр.Х., *****, **, ***, съдебен адрес: гр.*****, адв. М. Г. от АК – Хасково, против Етажната собственост /ЕС/ с адрес: *****, представлявана от „Нов Домоуправител“ ЕООД, ЕИК 206794142, със седалище и адрес на управление: гр.Хасково, ул.“Единство“ № 7А, съдебен адрес: *****, адв. А. Ф. К., АК – Пловдив, иск с правно основание чл.40 ЗУЕС за отмяна на решенията на Общото събрание на ЕС, обективирани в протокол № 1 от 27.04.2022 г., като **НЕДОПУСТИМ**.

ОСЪЖДА З. Н. М., ЕГН *****, с адрес: гр.Хасково, *****, ет.4, ап.24, съдебен адрес: гр.*****, адв. М. Г. от АК – Хасково, да заплати на Етажната собственост /ЕС/ с адрес: *****, представлявана от „Нов Домоуправител“ ЕООД, ЕИК 206794142, със седалище и адрес на управление: гр.Хасково, ул.“Единство“ № 7А, съдебен адрес: *****, адв. А. Ф. К., АК – Пловдив, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от 1000,00 лева, представляваща направени по делото разноси за адвокатско възнаграждение.

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

Съдия при Районен съд – Хасково: /п/ не се чете

Вярно с оригинала!

Секретар: М. С.