

РЕШЕНИЕ

№ 124

гр. Поморие, 19.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПОМОРИЕ, V СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЛАЗАР К. ВАСИЛЕВ

при участието на секретаря Валентина Ат. Анджерлиева
като разгледа докладваното от ЛАЗАР К. ВАСИЛЕВ Гражданско дело № 20222160100419 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС от ищеца **А. В. И., против ОС на ЕС на секция К /Л/ в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.8** с адрес гр. Поморие, ул. „Морска“ № 52 вх. К /Л/, представлявана от управителя М. Р. М., **за отмяна на взетите решение на общо събрание на етажната собственост, проведено на 25.06.2022г.**

В исковата молба се твърди, че ищецът е собственик на СОС в жилищна сграда находяща се в гр. Поморие, ул. „Морска“ № 52, секция К(Л). На 25.06.2022г. било проведено общо събрание на етажната собственост, за което не бил уведомен. Ищецът претендира, че същото е проведено незаконосъобразно, с множество пропуски и нередности, като решенията взети от общото събрание са незаконосъобразни.

На първо място се твърди, че съществува единна етажна собственост, учредена на 14.07.2016г. в която са участвали собствениците на жилищна сграда състояща се от 12 секции, разположена в поземлен имот с идентификатор 57491.509.36 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Поморие и не може да съществува самостоятелна етажна собственост само в една секция, поради функционалната връзка между всички секции в комплекса.

Отделно от горното излага, че не е спазена разпоредбата чл. 12 от ЗУЕС, като не е посочено основанието за свикване на събранието. Намира, че събранието е проведено и при нарушение на чл. 14 от ЗУЕС, както и при липсата на кворум, съобразно изискванията на чл. 15, ал. 1 и чл. 17, ал. 2, т. 7 от ЗУЕС. Ищецът твърди, че М. М. не може да бъде избрана за управител на

етажната собственост, тъй като не е собственик на обекти в секция К /Л/.

Въз основа на изложеното ищецът претендира за постановяване на решение, с което да се отменят решенията, взети на проведеното на 25.06.2022г. ОС на ЕС на секция К /Л/ в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.8 с адрес гр. Поморие, ул. „Морска“ № 52 вх. К /Л/, поради допуснати множество съществени нарушения на процесуалните правила и незаконосъобразност.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника - ОС на ЕС на секция К /Л/ в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.8 с адрес гр. Поморие, ул. „Морска“ № 52 вх. К /Л/, представлявана от управителя М. М., е депозиран писмен отговор на исковата молба. В същия ответникът излага, че намира исковата претенция за неоснователна. Сочи, че събранието е свикано поради липса на провеждано събрание от повече от една година. Твърди, че същото е проведено при спазване на закона и е налице ЕС на секция К /Л/ с идентификатор 57491.509.36.8. В тази връзка излага подробни съображения относно приложимостта на реда, предвиден в ЗУЕС, както и относно това, че законът не предвижда съществуването на единна етажна собственост, съставена от различни сгради, а терминът „единна етажна собственост“ не съществува. Оспорва и твърденията за незаконосъобразност на взетите решения на проведеното събрание. Моли предявеният иск да бъде отхвърлен, като претендира присъждане на сторените в производството разноски.

В проведеното открито съдебно заседание ищецът, чрез процесуалния си представител адвокат К.К. поддържа изложеното от него в исковата молба, а именно че процесното събрание не е проведено в съответствие с законоустановения ред, като са допуснати множество нарушения. Моли предявеният иск да бъде уважен, както и да в полза на страната да бъдат присъдени сторените по делото разноски, за които представя списък по чл. 80 от ГПК.

В същото съдебно заседание ответникът, чрез адвокат Ш., оспорва предявения иск, като излага подробни съображения в тази насока. Придържа се и към изложените в отговора възражения срещу твърденията на ищцовата страна. Моли предявеният иск да бъде отхвърлен, както и за присъждане на сторените разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 12 ГПК намира, че се установява следното от фактическа и правна страна:

Настоящото производство е образувано по предявен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС. С иска са атакувани всички решения, взети от общото събрание на етажната собственост, проведено на 25.06.2022г.

В тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сградата, която се намира в режим на етажна собственост, както и че са били взети решенията, чиято отмяна се иска.

В тежест на ответника е докаже, че решенията са взети при спазване на

законовите изисквания, както следва: че ОС е свикано при спазване на изискванията за това, че са взети решения в рамките на правомощията на ОС, че са спазени изискванията на чл. 14, 15 и 16 от ЗУЕС по отношение на участвалите в събранието пълномощници, относно изискуемия кворум и мнозинство съобразно идеалните части при вземане на решенията.

При така разпределената доказателствена тежест, от нотариален акт за продажба на недвижим имот от 11.12.2008г. на нотариус Хр.Р. (на л. 8 - л. 9) се установява, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в жилищна сграда, находяща се в гр. Поморие, ул. „Морска“ № 52, секция К(Л).

Между страните не е спорно, че на 25.06.2022г. е било проведено общо събрание на собствениците от етажната собственост в сграда, находяща се в гр. Поморие, ул. „Морска“ № 52, секция К(Л) с идентификатор 57491.509.36.8.

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. В този смисъл е и задължителната практика на ВКС, постановена по реда на чл. 290 ГПК - Решение № 58 от 25.03.2014г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013г., I г. о.

Предвид горното съдът намира, че възраженията на ищеца, които следва да бъдат разгледани, могат да бъдат разделени на следните групи: 1. че не може да съществува самостоятелна етажна собственост само в една секция, поради функционалната връзка между всички секции в комплекса и наличието на законосъобразно учредена единна етажна собственост, поради което и свиканото събрание е нелегитимно; 2. че не е спазена разпоредбата чл. 12 от ЗУЕС, като не е посочено основанията за свикване на събранието; 3. че събранието е проведено и при нарушение на чл. 14 от ЗУЕС, както и при липсата на кворум, съобразно изискванията на чл. 15, ал. 1 и чл. 17, ал. 2, т. 7 от ЗУЕС; 4. че М. М. не може да бъде избрана за управител на етажната собственост, тъй като не е собственик на обекти в секция К /Л/.

По възражението, че не може да съществува самостоятелна етажна собственост само в една секция, поради функционалната връзка между всички секции в комплекса и наличието на законосъобразно учредена единна етажна собственост:

Основният спор между страните в процеса се заключава в това дали е допустимо да се учредява нова етажна собственост, след като такава вече е учредена и регистрирана по законоустановения ред. В тази връзка ищецът подробно излага своите съображения, че на 14.07.2016г. е учредена една единна етажна собственост, като в учредителното събрание са участвали собственици на жилища в жилищна сграда, състояща се от 12 секции, които са функционално свързани помежду си.

Във връзка с горното от представения по делото препис от Удостоверение № 85/03.09.2007 г., издадено от главен архитект на община Поморие (л. 90), се установява, че горепосочената жилищна сграда е въведена в експлоатация като строеж „Жилищни сгради с комплексно обществено обслужване, магазини, фитнес, ресторант, сладкарница и външен басейн“.

От скица на поземлен имот № 15-320993/22.05.2018 г., издадена от СГКК – Бургас (л. 92), е видно, че горепосочените жилищна сграда и дворно място по действащата кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Поморие представляват сгради с идентификатори 57491.509.36.1 до 12, а самият поземлен имот с идентификатор 57491.509.36, е с отреден начин на трайно ползване - комплексно застрояване.

От представен препис от покана за свикване на ОС на собствениците в ЕС на жилищна сграда „Л“ по архитектурен проект с идентификатор 57491.509.36.8, с адрес гр. Поморие, ул. „Морска“, № 52 (л. 98), от 16.06.2022 г., изходяща от Ин.С.К., в качеството □ на собственик на самостоятелен обект на собственост с идентификатор 57491.509.36.8.2, е видно, че на основание чл. 12 от ЗУЕС същата свиква общо събрание на собствениците, притежаващи идеални части от общите части на жилищна сграда „Л“ с идентификатор 57491.509.36.8.2, което да се проведе на 24.06.2022г. от 17:00 часа на партерния етаж на сградата. В поканата е посочен и дневен ред.

В чл. 12 от ЗУЕС са разписани различни хипотези, при които може да бъде свиквано (от определен кръг лица) общо събрание на етажната собственост. В чл. 13 от ЗУЕС е уредена и процедурата за това - 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 и (чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС). В поканата следва да фигурират дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му (чл. 13, ал. 7 от ЗУЕС). Т.е. за доказване, че събранието е свикано по надлежен начин, е необходимо да бъдат представени писмени доказателства, които се изискват от закона, в това число покана, която да отговаря на съдържанието на чл. 13, ал. 1 и ал. 7 от ЗУЕС и която да е съставена от легитимирани лица по смисъла на чл. 12 от ЗУЕС и протокол за поставяне на поканата по чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС.

В изпълнение на задължението си да установи законосъобразното провеждане на събранието, с отговора на исковата молба ответникът е представил покана за свикване на общо събрание (лист 98), в която изрично е посочена датата на събранието, часът на неговото провеждане, лицето, което го свиква, както и дневният ред на събранието. Представен е и протокол за извършено залепване на покана за общо събрание от 16.06.2022г., подписан от двама свидетели.

В поканата обаче не е посочено правното основание, въз основа на което се свиква събранието. Действително законът не изисква в поканата да е посочено правното основание за свикване на събранието, поради което и възражението на ищеца в тази насока е неоснователно.

Въпреки горното и макар да не е задължително в поканата да е посочено основаниято за свикване на събранието, то безспорно такова все пак следва да е налице, доколкото законът изрично предвижда основанията, които трябва да се налице, за свикване на общо събрание. Предвид това и доколкото лицето Ин.С.К. не е управител или контролор на етажната собственост, нито пък поканата е отправена от 20% от собствениците на идеални части на сградата, то следва да се приеме, че събранието е инициентирано на основание чл. 12, ал. 5 от ЗУЕС или на основание чл. 12, ал. 6 от ЗУЕС.

С отговора на исковата молба ответникът е посочил, че събранието е инициентирано от собственик на обект в сградата - Ин.С.К., тъй като повече от една година не е било провеждане общо събрание. Във връзка с горното и доколкото в тежест на ответната страна бе възложено да установи редовността на проведеното общо събрание, в това число и инициентирането на същото, то и ответникът следваше да ангажира доказателства, че събранието е свикано в съответствие с изискванията на закона. По делото обаче не са представени никакви доказателства (протоколи от предходни общи събрания или други доказателства), въз основа на които да бъде формирана преценка за наличие на правно основание за провеждане на събранието по реда на чл. 12, ал. 5 от ЗУЕС. Нещо повече, освен че не са представени такива доказателства, ответникът дори не е инвокирал твърдения за дата на последното проведенo общо събрание. Респективно твърдяното от ответната страна правно основание за провеждане на процесното общо събрание на ЕС остана недоказано по делото.

За пълнота на изложението съдът намира за необходимо да посочи, че по делото не са ангажирани и доказателства, въз основа на които да се приеме, че е налице правно основание за свикване на процесното събрание съобразно нормата на чл. 12, ал. 6 от ЗУЕС. Дори напротив, налице са доказателства, че сграда с идентификатор 57491.509.36.8 е функционална част от една обща сграда с идентификатор 57491.509.36, за която е учредена етажна собственост, въз основа на проведенo учредително общо събрание, състояло се на 14.07.2016г.

Взетите решения във връзка с учредяване на единна етажна собственост са многократно атакувани пред съдебните инстанции, които последователно и непротиворечиво приемат, че в случая се касае за една обща ЕС, състояща се от 12 секции, като същата е надлежно учредена на 14.07.2016 г., на която дата е проведенo ОС на ЕС. Взетите решения на това общо събрание са влезли в сила и като такива са задължителни за всички собственици. Така Решение № 99/27.05.2016 г., по гр. дело № 483/2015 г., по описа на РС – Поморие, Решение № 175/18.12.2019 г., по гр. дело № 4660/2018 г., по описа на ВКС, I г.о., Решение № 260065/09.04.2021 г., по гр.дело № 141/2020 г., по описа на РС – Поморие, Решение № 9/25.01.2022 г., по гр.дело № 446/2021 г., по описа

на РС – Поморие, Решение № 10/25.01.2022 г., по гр.дело № 447/2021 г., по описа на РС – Поморие, Решение № VI-52/12.07.2016 г. по в. гр. дело № 765/2016 г., по описа на ОС – Бургас, Решение № III - 115/04.12.2017 г. по в. гр. дело № 1429/2017 г., по описа на ОС – Бургас, Решение № 116/03.01.2018 г. по в. гр. дело № 1594/2017 г., по описа на ОС – Бургас, Решение № 547/07.06.2022 г. по в. гр. дело № 408/2022 г., по описа на ОС – Бургас.

Въз основа на изложено съдът намира, че процедурата по свикване на процесното общо събрание е извършена незаконосъобразно, като макар формално да е била поставена покана за провеждане на събрание в съответствие с изискванията на чл. 13 от ЗУЕС, то не е било налице правно основание за провеждане на събранието.

Така установената липса на правно основание за свикване и провеждане на събранието е самостоятелно основание за отмяна на всички взети решения от етажните собственици на проведеното на 25.06.2022г. общо събрание, поради което и съдът не дължи произнасяне по останалите наведени от ищеца основания за отмяна на решенията.

По разноските:

При този изход на спора на ищеца следва да се присъдят сторените по делото разноси, в съответствие представения по делото списък по чл. 80 от ГПК, а именно 100 лв. за платена държавна такса и 600 лв. за платено адвокатско възнаграждение, съобразно представения Договор за правна услуга, приложен на л. 215 от делото. Разноските следва да бъдат присъдени в цялост, доколкото ответната страна изрично е посочила, че не възразява срещу размера на същите/

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост, предявен от **А. В. И. с БУЛСТАТ 175610958**, с адрес гр. Поморие, ул. „Морска“ № 52, секция К(л), ет. 3, ап. 7, решенията взети на **25.06.2022г. наведено общо събрание на етажната собственост на секция К /Л/ в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.8** с адрес гр. Поморие, ул. „Морска“ № 52 вх. К /Л/.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците на самостоятелни обекти в секция К /Л/ в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.8 с адрес гр. Поморие, ул. „Морска“ № 52 вх. К /Л/, да заплатят на **А. В. И. с БУЛСТАТ 175610958**, с адрес гр. Поморие, ул. „Морска“ № 52, секция К(л), ет. 3, ап. 7, сумата от 700 лв. (седемстотин лева), представляваща сторени по делото разноси, от които 100 лв. - платена държавна такса и 600 лв. платено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред ОС Бургас в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Поморие: _____