

РЕШЕНИЕ

№ 1493

гр. Русе, 25.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, XIV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Милен Ив. Бойчев

при участието на секретаря Антоанета П. Христова
като разгледа докладваното от Милен Ив. Бойчев Гражданско дело № 20224520104517 по описа за 2022 година

Предявен е иск с правно основание чл.40 ЗУЕС.

Постъпила е искова молба от С. Г. С. и В. С. С. против П. Г. Г., Н. К. С., К. Л. К., Ц. П. К., Д. Б. Б., Р. Л. Г., Т. Н. И., И. М. И., Е. И. А., Р. М. И., Ц. И. П., М. Д. И., С. Н. Н., С. С. Т., Т. Й. М., В. Д. П., П. П. П., В. Л. С., Е. А. С., С. Н. Р., К. Н. К., Д. В. М., М. В. М., Р. Д. П. и М. Д. П., като в исковата молба се твърди, че ишците и ответниците са собственици на самостоятелни обекти в етажна собственост в гр. Русе, по *****.

Ишците разбрали за проведено Общо събрание на Етажната собственост от 04.08.2022г. на 09.08.2022г., след като им било връчено уведомление чрез телепоща за взетото решение от Общото събрание, в което се съдържала и точка за прекратяване на наемно правоотношение с ЕТ „Т.-А. В. С.“. На 10.08.2022г. ишците поискали от Р. Г. да предостави протокол от Общото събрание с приложенията, които получили с приемо-предавателен протокол на 12.08.2022г. На същата дата било поставено и съобщение за изготвеният протокол. От представените документи разбрали, че Общото събрание било свикано с покана, поставена на 29.07.2022г., в която били оповестени дата, час, място на провеждане и дневен ред на Общото събрание.

Ишците считат, че Общото събрание е свикано и проведено в

нарушение на императивните правила на Закона за управление на етажната собственост, като било допуснато нарушение на разпоредбата на чл. 13, не бил спазен законоустановения срок по нея. Също така Общото събрание било проведено в нарушение на чл. 14 и чл. 15, като по време на същото не бил налице изискуемият от закона кворум, а и присъствали на събранието пълномощници нямали надлежно възникнала представителна власт за неявилите се собственици. Решенията били взети в нарушение и на чл. 17 ал. 4 и ал. 5, т. 2 ЗУЕС, тъй като управлението на Етажната собственост на вход 1 на жилищния блок се осъществявало отделно от вход 2 и сбора от процентите на идеални части на съсобствениците определени по реда на чл. 17, ал. 4 се утвърждавал с решение на Общото събрание, като това действие не било осъществено до момента. Също така считат, че е налице допуснато нарушение и на чл. 19, ал. 4 ЗУЕС, както и на предходната ал. 3. Поради това се моли да бъде постановено съдебно решение, с което да бъдат отменени на основание чл. 40, ал. 2 взетите решения от Общото събрание на етажните собственици на ответната Етажна собственост от 04.08.2022г. по т.1, 3, 4 и 5.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил писмен отговор от ответника Р. Г., с който изразява становище за недопустимост и неоснователност на исковата претенция. Твърди се, че Общото събрание е свикано и проведено при спазване на изискванията на закона и не са допуснати твърдените от ишците нарушения, поради което се моли предявеният иск да бъде отхвърлен. В този смисъл са постъпили отговори и от В. Д. П., П. П. П., М. Д. И., както и от К. Н. К. и С. Н. Р..

По делото са постъпили и писмени становища от ответниците Е. А. С., К. Л. К., Р. М. И., с които изразяват становище за допустимост и основателност на исковата молба.

Съобразявайки становищата на страните, събраните по делото доказателства по вътрешно убеждение и приложимият закон, съдът прие за установено от фактическа страна следното:

Няма спор по делото, а и се установява от представените писмени доказателства, че на 04.08.2022г. е проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост в гр. Русе, по ***** . Тъй като за първоначално насрочения час - 19.00 часа не се събрал необходимия кворум, събранието било отложено с един час, когато се

провело с участието на Н. К., Р. Г., В. П., Т. М.. Според изготвения протокол собствениците Е. А. и И. И. участвали чрез пълномощници. Събранието е свикано при определен с покана дневен ред: т1. Представяне и избор на оферта за почистване на улуците на вх.1 и вх.2 и за отстраняване на повреди по покрива; т.2 дискусия за случващото се в околблоковото пространство, във вътрешния двор на блока; т.4 избор на нов управителен съвет, поради изтичане мандата на настоящия; т.5 вземане на решения за общата стая и т.6 разни.

По т.1 е взето решение за избор на фирма, която да извърши ремонт на покрива – ЕТ „...“. По т.2 е съобщено от В. П., че е подадено запитване за статута на „вътре блоковото“ пространство и се очаква отговор. По т.3 е взето решение за изпращане на телеграма до касиера Ц. К. да предаде събраната касова наличност на новоизбрания касиер. По т.4 е избран нов управителен съвет с председател Р. Л. Г., касиер М. Д. И. и член на управителния съвет – Е. А.. По т.5 е взето решение за прекратяване на наемното правоотношение с ЕТ „Т.-А. – В. С.“ относно общо помещение в етажната собственост и изпращането на съобщение за това. Според изготвения протокол решенията са взети единодушно.

Няма спор по делото, че ищецът В. С. е надлежно избран управител на етажната собственост до провеждане на общото събрание на 04.08.2022г. Безспорно е по делото, че двамата ищци като собственици в етажната собственост са уведомени за взетите решения на общото събрание на 12.08.2022г.

Спорно по делото е на коя дата е била залепена поканата за свикване на общото събрание. Според представения по делото протокол №1, подписан от В. П. и Н. К., поканата е поставена на 29.07.2022г. Според протокол №2 тя е поставена на 30.07.2022г., според протокол №3 на 31.07.2022г., според протокол №4 на 01.08.2022г., според протокол №5 на 02.08.2022г., според протокол №6 на 03.08.2022г. и според протокол №7 на 04.08.2022г. посочените протоколи придружени със снимки на поставените покани (всяка с дата съответна на протокола) са предоставени на ищите от ответницата Р. Г. с протокол от 12.08.2022г.

С отговора на ответницата Р. Г. е представен „протокол“ за поставяне на покана за свикване на общо събрание от 28.07.2022г., подписана от В. П. и

Н. К..

Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Разпоредбата на чл. 40, ал.1 ЗУЕС предоставя на всеки собственик правото да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание, а съгласно ал.2 молбата за това 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.](#)

Двамата ищци като съсобственици са упражнили това свое право в посочения преклузивен срок, поради което предявеният от тях иск се явява допустим. Той е предявен срещу останалите етажни собственици (необжалвали решенията на ОС), които са конституирани като страни по делото, поради което следва да се приеме, че исковата молба е редовна и подлежи на разглеждане.

За законосъобразното провеждане на общо събрание на етажна собственост, следва да са спазени императивните правила за това уредени в ЗУЕС. На първо място общо събрание съгласно чл. 12 ЗУЕС би могло да бъде свикано от управителя (управителния съвет) или контролора (контролния съвет).

В случая се установява, че ответниците В. П. и Н. К. са инициирали свикването на общото събрание. Доказателство, че същите са избрани за членове на управителния съвет към датата на свикване на общото събрание по делото не са ангажирани. В представен по делото протокол от 04.06.2008г. за проведено ОС на ЕС има взето решение „да има управителен съвет от 3-ма души – домоуправител, касиер и член“. С решение по протокол №28 от 17.07.2021г. за домоуправител е избран ищецът В. С., без да са избирани членове на управителния съвет. В съдебно заседание ответницата Р. Г. е посочила, че ЕС има избран председател – В. С., контролор Н. К., В. П. член, а Ц. К. Касиер. За надлежно взети решения в този смисъл доказателства не са представени. Поради това няма основание да се приеме, че процесното ОС е свикано от правоимащи за това лица. Съгласно чл. 23 и чл. 24 от ЗУЕС, ЕС би могла да избере управител, или управителен съвет от нечетен брой членове (т.е. не биха могли да са двама). Същото важи и за контролора или контролния съвет. Липсват доказателства по делото за избор на такъв.

Дори и да не бъдат споделени горните изводи на съдебния състав направени въз основа на представените по делото доказателства, очевидно е, че поканата за общото събрание изхожда от „управителния съвет“, а не от контролора и член на управителния съвет.

Налице е и друг съществен порок на изготвената покана за свикване на общото събрание – същата не е подписана от лицата, които свикват общото събрание, каквото е изричното изискване на чл. 13, ал.1 ЗУЕС. Този порок не позволява да бъде установено, чие е волеизявлението на поставената покана. Ответниците В. П. и Н. К. са подписали протокол за нейното поставяне, а не самата покана.

Въпреки изложеното, ако се приеме, че общото събрание е свикано от правоимащи лица, то безспорно по делото се установява, че не спазено изискването на чл. 13, ал.1 ЗУЕС за срока, в който следва да е поканата – не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа (твърдения за която хипотеза не са направени). В случая е спорно дали поканата е поставена на 29.07.2022г. или на 28.07.2022г. Анализът на представените по делото доказателства дава основание да се приеме, че поканата е залепена за първи път на 29-ти, а представения протокол и покана от 28-ми са документи, които са създадени за целите на настоящото производство и не биха могли да бъдат противопоставени на ишците по следните съображения : с протокол от 12.08.20022г. ответницата Р. Г. като новоизбран председател на управителния съвет е предоставила по искане на ишците копие от всички протоколи и измежду тях не се съдържа този от 28.07.2022г. Такъв се представя едва с отговора ѝ на исковата молба. Същият за разлика от останалите е единствения неномериран. Също така в съдебно заседание тя обяснява, че е била помолена за съдействие за разпечатване на нови покани и протоколи, защото разполагала с необходимата за това техника. Същевременно обаче представения протокол и покана от 28.07.2022г. имат идентично оформление и също са разпечатани на принтер. Това противоречие в обясненията ѝ и обстоятелството, че тя ако е разполагала с протокола от 28.07.2022г. е следвало да го предостави на ишците още на 12.08.2022г. дава достатъчно основание да се приеме, че достоверна дата за настоящото производство следва да има поканата от 29.07.2022г.

За пълнота на изложеното следва да се посочи, че дори и твърдяната от ответниците дата 28.07.2022г. да е тази на която е свикано общото събрание, също не е спазен срока по чл. 13, ал.1 ЗУЕС, който е 7 дни преди датата на събранието, което може да се проведе най-рано на осмия ден след поставянето ѝ. Т.е. първият възможен ден за провеждане на общо събрание при залепена покана на 28.07.2022г. е 05.08.2022г., т.е. и в тази хипотеза не е спазено императивното изискване на ЗУЕС относно реда за свикване на общо събрание.

Установените нарушения са достатъчно основание да се приеме, че проведеното общо събрание е незаконосъобразно, съответно такива се явяват и взетите на него решения, които подлежат на отмяна по предявения от ищите иск.

За пълнота на изложеното следва да се посочи, че само въз основа на отбелязването в изготвения протокол относно присъствалите лица и притежаваните от тях идеални части от общите части на етажната собственост, може да се направи извод и за това, че не е спазено и изискването на чл. 15 ЗУЕС за кворум при провеждане на общото събрание. Сборът от посочените идеални части е 14,956% или далеч по-малко от изискуемите 33 % и такъв би бил и ако се прибавят идеалните части на „представляваните“ двама собственика, размера на които не е посочен в протокола. Недопустимо е участвалите в общото събрание и съставили протокола за него, да отбележат размер на припадащи се общи части за присъствалите, който в настоящото производство като ответници да оспорят, т.е. да опровергаят собственото си изявление по време на общото събрание. След като е налице „друг“ начин за изчисляване на притежаваните общи части той е следвало да бъде приложен и посочен в изготвения протокол, а не за първи път да бъде установяван в настоящото производство. За да вземе решение етажнен собственик дали да оспори законосъобразността на решения на ОС същият съобразява изготвения протокол и допуснатото в него неточно отразяване на факти и обстоятелства е формално основание за отмяна на взетите решения.

Също така за пълнота при решаване на настоящия спор следва да се отбележи, че страните са ангажирали твърдения и доказателства, свързани със съществуването на наемно правоотношение за общо помещение на етажната

собственост. Тези правоотношения между наемодател и наемател биха могли да стоят в основата на конфликти между отделните етажни собственици, евентуално да са ги мотивирали да имат определено поведение, в това число и процесуално, включително и за инициране на настоящото производство, но нямат отношение към въпросите относими за правилното разрешаване на повдигнатия правен спор. Поради това съдът не обсъжда твърдения, възражения и представени доказателства, които са относими единствено към наемното правоотношение.

При този изход на спора в полза на ищите следва да се присъдят направените от тях разноски за настоящото производство в размер на 380лв.

Така мотивиран, районният съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ като **незаконосъобразни** по предявения иск от С. Г. С. ЕГН***** и В. С. С. ЕГН***** срещу собствениците в етажната собственост – сграда в гр. Русе, *****, взетите решение по т.1, т.3, т.4 и т.5 от Протокол №30/04.08.2022г. за проведено общо събрание на етажните собственици.

ОСЪЖДА Етажната собственост с адрес в гр. Русе, ***** да заплати на С. Г. С. ЕГН***** и В. С. С. ЕГН***** сумата от 380лв. разноски за настоящото производство.

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

Съдия при Районен съд – Русе: _____