

РЕШЕНИЕ

№ 2525

гр. Варна, 10.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 25 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Камелия Василева

при участието на секретаря Елица Т. Трифонова
като разгледа докладваното от Камелия Василева Гражданско дело № 202**10112524 по описа за 2021 година

Предявен е иск с правно основание чл.40,ал.1 ЗУЕС от Д. Ар. К. срещу Етажната собственост в жилищна сграда с идентификатор **.407 с адрес гр.Бяла, ул.“***“ №1, представлявана от управителя Ив. Г. Н. с искане за отмяна на решенията, взети на проведени ОС на ЕС с адрес гр.Бяла, ул.“** ” №1, от 02.08.2021г. и 13.08.2021г., като незаконосъобразни.

В исковата молба се излага, че на 02.08.2021г. били било проведено ОС, на което били взети следните решения :

По т.1 от дневния ред – с мнозинство от 68.7866 % от представените на ОС ид.ч. бил приет отчета на управителя на ЕС.

По т.2 от дневния ред – с мнозинство от 71.9099 % от представените на ОС ид.ч. за управител бил избран Ив. Г. Н. за нов двугодишен мандат.

По т.3 от дневния ред- с мнозинство от 71.3099 % от представените на ОС ид.ч. било взето решение да се наемат експерти, които да обследват съС.ието на покрива на сградата и да се съберат оферти за извършване на ремонт.

Сочи се, че на проведеното ОС на 13.08.2021г. били взети следните решения:

По т.1 от дневния ред- с мнозинство от 64.8872 % от представените на ОС ид.ч. ОС отхвърлило предложението общите събрания да се провеждат в периода 15 юли до 15 август всяка година и било прието общите събрания да се провеждат през цялата година.

По т.2 от дневния ред – с мнозинство от 64.8872 % от представените на

ОД ид.ч. ОС решило да бъде извършена ежегодна проверка на пожарните кранове в общите части на сградата, съгласно дадената оферта; да бъде извършена диагностика на пожароизвестителната инсталация в общите части на сградата и да бъде сключен договор за обслужването ѝ.

Твърди се, че взетите решения на двете събрания са незаконни. Обща за двете събрания причина за незаконност били неверните числа за притежаваните ид.ч. от всеки един самостоятелен обект от сградата. Това било от значение, защото и двете събрания не били проведени в третия възможен по закон час, когато било без значение количеството ид.ч., които присъстват, за да може да започне събранието т.е. те били проведени при изискванията за присъствие на 33% ид.ч. от сградата. Не било спорно, че ид.ч. от общите части, притежавани от всеки обект в списъка за присъствието на двете ОС били според посоченото за тях Площообразуване за сградата от февруари 2008г., изготвено от оценител Румяна И.. Въз основа на това площообразуване общата квадратура на сградата била 12 496 кв.м. и включвала само жилищните помещения, двата снекбара и двата офиса без общите части на сградата, тази квадратура надхвърляла записаната от приемателната комисия в Акт 16 обща площ на застроените обекти и общите части в общ размер на 12 311.83 кв.м. това означавало, че документ Площообразуване от февруари 2008г. е неверен документ. В резултат данните за притежаваните от „М.М.“ ООД и всички присъстващи на двете ОС ид.ч. според Площообразуването били неверни като изчислени при по-голяма площ от реалната РЗП, установена от приемателната комисия. С това оставал недоказан процента ид.ч. от общите части на сградата, въз основа на които по реда на чл.15,ал.2 са започнали и проведени двете ОС на ЕС във втория час на обявената дата, а не на другия ден, когато кворум не е необходим според чл.15,ал.3 ЗУЕС. Оставали недоказани процентите ид.ч., с които „М.М.“ООД и другите участващи етажни собственици са гласували за приемане на оспорените решения и на двете ОС. Излага се, че за непродадените самостоятелни обекти в сградата на „М.М.“ ООД нямало нотариални актове. За проблема с неверните данни в Площообразуването били подали сигнал до РП-Варна.

Поканите и протоколите за двете ОС били адресирани за ОС на ЕС на Апартаментен студийен хотел, наречен „**“ – такава ЕС нямало, такъв апартаментен/ студийен хотел нямало и това личало от всички документи на сградата- разрешение за строеж с изменение от 18.04.2008г.; Акт 16 от 21.04.2009г.; Разрешение за ползване от 07.05.2009г.; регистрация на ЕС в Община Бяла.

Поканата за ОС на 13.08.2021г. била изпратена на 43 имейл адреса, докато общият брой на апартаментите и студиата бил 122, от които според списъка към това ОС продадените апартаменти били 89 броя – така било допуснато нарушение на ЗУЕС в частта му по чл.13,ал.2 и чл.3, които изисквали уведомяването за свикване на ОС на ЕС да стане и по електронна поща. Твърди се, че голяма част от собствениците са чужденци, пребиваващи

в сградата основно в летния сезон, но всички имали обявени в домовата книга или в индивидуалните си договори с „М.М.“ООД имейли за кореспонденция. Неуведомяването и изолирането на собствениците без дадени пълномощни на служители на „М.М.“ООД за представителство в ОС на ЕС, както и провеждането на ОС извън сезона, когато тези чужденци не могли да присъстват, наложило вземането на решението от 30.08.201г. за провеждане на ОС на ЕС в периода 15.07. до 15.08 всяка година.

Неуведомяването за свикване на ОС на ЕС на всички етажни собственици било съществено нарушение, защото водело до нереализиране на основното право на всеки етажнен собственик, предвидено в чл.5,ал.1, т.2 ЗУЕС да участва в управлението на ЕС.

Всяка година служители на „М.М.“ООД представлявали собственици на апартаменти по издадени по-рано пълномощни на лица, близки до „М.М.“ООД, които преупълномощавали служителите с оглед спазване изискването на чл.14,ал.4 ЗУЕС едно лице да не представлява повече от трима собственици. Твърди се, че собствениците –упълномощители никога не били уведомявани за ОС на ЕС, както било и сега. Тези пълномощни били толкова стари, че описаните в тях документи за самоличност били с изтекъл срок, но въпреки това пълномощното се ползвало и приемало като редовно – такива били вероятно и сега и пълномощните на Д. Т.- сестра на Г. Н..

По време на двете ОС присъстващите собственици поискали да видят пълномощните на Ив. Н. и Г.а С., но не им били дадени да ги прочетат. По същия начин нямало достъп и до другите пълномощни.

В писменото съобщение за изготвен протокол от ОС на 13.08.2021г. било казано, че протоколът се предоставя при поискване съгласно чл.16,ал.7 ЗУЕС. Твърди, че този протокол не бил предоставен на ищеца, а той го получил от собственика на ап.70 Н. С., която го получила по имейл.

Решенията по т.3 от ОС на 02.08.2021г. и по т.2 от ОС на 13.08.2021г. изисквали ангажиране на средства от ЕС. Съгласно чл.11,ал.1, т.4 ЗУЕС средствата на ЕС се харчели на основание бюджет с приходи и разходи, приет от ОС. твърди се, че такъв приет бюджет липсвал, , което забранявало ползването на средствата на ЕС и поради това тези решения били незаконни.

Според протокола от ОС на ЕС от 02.08.2021г. председател на събранието не е бил управителят Г. Н., а Ив. Н., представил се за негов пълномощник – в чл.16,ал.2 ЗУЕС не било предвидено пълномощник на управителя да е председател на ОС. Не бил избран протоколчик както изисквал чл.16,ал.2 ЗУЕС, поради което протоколът бил незаконен. С възражение, изпратено по имейл от 11.08.2021г. ищецът оспорил верността на записаното в протокола, но не получил отговор.

Излага се, че управителят съгласно чл.23,ал.2 ЗУЕС следва да се отчита ежегодно и в края на мандата си с доклад пред ОС, което не било осъществено, тъй като Г. Н. не присъствал на ОС от 02.08.2021г. отчетът чел Ив. Н., който бил записан в протокола, че е представител на „М.М.“ООД.

Така нямало никаква сигурност за легитимността на отчета, нито за отговорността по него, поради и което ищецът твърди, че той е незаконен. Официално за „М.М.“ООД била гласувала Г.а С., което изключвало възможността Ив. Н. да е бил също представител на това дружество, тъй като ЮЛ в ОС се представлявало само едно от физическо лице, съгласно чл.14,ал.2, вр. ал.1 ЗУЕС.

Обсъждането на отчета било осуетено, защото не била дадена думата на искащите да се изкажат и да зададат въпроси вкл. и на самия ищеца, на който били дадени указания да излезе от залата, ако не е съгласен с такова провеждане на ОС,. Това също личало от протокола, където не могла да бъде отнета думата на М. М. от ап.36, защото викала на висок глас, за да може да вземе думата да говори.

Отчетът бил незаконен, защото не съдържал необходимото по закон съдържание. След избора на Г. Н. за управител била изминала повече от една година, а годишен отчет от първата година нямало. Този отчет следвало да е за две години и отчет в края на мандата. Съдържанието му от страница и половина било неадекватно кратко за двугодишния период. Липсвал отчет за всички дела, по които управителят е бил представител на ЕС и за резултата от тях; така е изпълнил влезлите в сила решения на ОС на ЕС.

Приемането на отчета било незаконно, защото в него не било отчетено, че банковата сметка са теглени пари, което ставало ясно от приложените извлечения от банката. Ставало ясно, че „М.М.“ ООД не е внасяло пари по чл.50 и чл.51 ЗУЕС и е длъжник на ЕС, а управителят е мълчал по този факт. От отчета не ставало ясно кои са обектите, които са платили на ЕС и кои са обектите, които не са платили.

Отчетът не можел да бъде приет и защото не бил придружен от отчет на избора на 15.08.2019г. контролър Н.М.. Липсвали доказателства за известяване на контролора за насрочване на ОС и че трябва да се изготви отчет като направи проверки на управителя и финансите на сградата. С това било извършено нарушение на чл.23,ал.1, т.1 ЗУЕС.

Твърди се незаконност на избора на Ив. Н. за управител на ЕС. На 30.08.2017г. било проведено ОС, на което ищецът бил избран за управител на ЕС и било взето решение управителят на ЕС да бъде избран от средата на собствениците в сградата. Срещу това решение бил подаден иск по чл.40 ЗУЕС от М.М. ООД, за което било образувано гр.д. 14748/2017г. на ВРС. С решение от 04.07.2019г. ВОС по възз.гр.д. 574/2019г. постановил, че това ОС е законно и оставил в сила повечето решения вкл. и решението за избор на ищеца за управител и решението управителя да се избира от средата на собствениците в сградата. За Ив. Н. нямало данни да е собственик в сградата.

По третата точка от дневния ред изобщо не можело да се вземе решение, защото според поканата от 21.06.2021г. било допустимо само обсъждане на въпроса за ремонт на покрива, като чл.16,ал.3 ЗУЕС изрично забранявал да се взимат решения извън дневния ред от поканата. Ремонтът на

покрив бил основен ремонт, а решения за основен ремонт се взимали само със 75 % от ид.ч. от общите части на сградата, а на това събрание присъствали само 63.9322 % ид.ч. от общите части на сградата.

Твърди се незаконност на ОС от 13.08.2021г. излага се, че то е свикано от незаконно избран управител на ОС от 02.08.2021г., което било незаконно по вече изложените съображения. Това събрание било проведено от незаконен председател поради незаконното му качество на управител. Изборът на протоколчик по предложение на незаконния председател на събранието бил незаконен, породил и което протоколът бил незаконен.

Приетото ново решение за провеждане на ОС през цялата година било незаконно поради противоречие с решението от 30.08.2017г., което било утвърдено от съда.

Приетите решения по т.1 били незаконни и като заобикалящи закона, противоречащи на добрите нрави поради користните им цели.

Решението по т.2 от дневния ред за противопожарните кранове не било предвидено в дневния ред, като в дневния ред на поканата била предмет пожароизвестителната инсталация.

Решението за пожароизвестителната инсталация било незаконно, защото централният панел в помещението на рецепцията, което се ползвало от Г.а С. като офис, която била служител на М.М. ООД и така това дружество следвало да отговаря за тази инсталация, освен ако не започнело да заплащало наем за тази обща част, за което също имало решение от 16.08.2019г.

В срока по чл. ГПК** ответникът е депозирал отговор, в който е изразено становище за неоснователност на иска.

Твърди се, че всички ОС на процесната ЕС са били проведени като се е ползвало официалното площообразуване, което било използвано и от самия ищец при провеждане на две ОС, на от които е бил избран за управител. Инициираните прокурорски преписки по отношение на площообразуването, за които се говорило в исковата молба, не установили наличието на неверни данни в него. Поради това напълно неоснователни и неверни били твърденията, че кворумът и ид.ч. на представените собственици на двете ОС били изчислени неправилно. Сочил се, че ЗУЕС допуска, когато в документите за собственост на самостоятелните обекти в сгради в режим на етажна собственост не са посочени съответните ид.ч. от общите части на сградата, за целите на закона ид.ч. за всеки самостоятелен обект да се определят като съотношение между сбора на площта на самостоятелния обект и складовите помещения, придадени към обекта, разделен на сбора на площта на всички самостоятелни обекти и придадени складови помещения, като полученото число се преобразува в проценти.

Твърди се, че поканите за двете ОС са правилно адресирани. Процесната ЕС била на сграда, която имала статут на апартаментен/студиен хотел. Сградата била част от комплекс, изграден от инвеститора М.М. ООД и била обозначена като корпус. В поканите за събранията бил посочен

административния адрес на сградата, което опровергало твърденията на ищеца, че не ставало ясно за коя ЕС става въпрос.

За неоснователно се сочи възражението, че поканата е била изпратена само на 43 имейла, а обектите били 122. Сочи се, че съгласно чл.13,ал.3 ЗУЕС поканата за ОС на ЕС се изпраща на собствениците и по електронна поща, ако такава е била посочена. Сочи се, че съгласно ал.4 на същия член, когато лицето не е посочило ел.поща или адрес страната, на които да се изпращат покани за свикване на ОС, както и телефонен номер, то се смята за уведомено за свикване на ОС с поставянето на поканата на видно място на входа на сградата.

Излага се, че възраженията на ищеца за датите на провеждане на двете ОС са неоснователни, тъй като те били проведени в рамките на периода 15.07- 15.08. 2021г., съобразно взетото решение на ОС от 30.08.2017г.

Твърди се, че пълномощните, представени от присъстващите на ОС лица били валидни към датите на провеждане на събранията. Излага се, че всички други възражения на ищеца по повод на пълномощните са несъстоятелни и нямали отношение към законността на упълномощаването. Копия от тези пълномощни били приложени към протоколите от ОС.

Твърди се, че ОС на ЕС, състояло се на 02.08.2021г. е законно свикано и проведено при спазване на разпоредбите на ЗУЕС. То било свикано от действащия управител Г. Н.. Поканата за свикване на ОС съдържала всички изискуеми от закона реквизити и била поставена на 21.06.2021г. на видно място на централния вход на сградата. Бил съставен протокол, удостоверяващ поставянето на поканата съгласно чл.13,ал.1 ЗУЕС. Поканата била изпратена по ел.поща и на всички собственици, които били вписали ел.поща в книгата на ЕС.

Самото ОС било проведено на 02.08.2021г. като бил спазен минималният изискуем от ЗУЕС срок, който следвало да е налице между датата на поканата и датата на провеждане на събранието.

Тъй като управителят Г. Н. бил възпрепятстван да присъства лично на събранието, с нотариално заверено пълномощно той упълномощил сина си Ив. Н. да го представлява в качеството му на собственик на ап.18 в сградата и в качеството му на управител в ЕС. Оспорват се твърденията на ищеца, че управителят на ЕС не може да упълномощи друго лице и да му делегира свои права във връзка с провеждането на ОС.

Твърди се, че ОС е било проведено в съответствие с разпоредбите на ЗУЕС, което било видно от съставения протокол. Протоколът съдържал всички реквизити съгласно изискванията на чл.16,ал.5 ЗУЕС.

Твърди се, че бил налице нужният законен кворум за провеждане на ОС. В обявения в поканата част за провеждане на ОС присъствали представители на 75 самостоятелни обекта, представляващи 63.9322 % ид.ч. от общите части на сградата. На основание чл.15,ал.2 ЗУЕС събранието било отложено с един час и започнало в 14 часа, когато присъствали представители

на 76 самостоятелни обекта, представляващи 64.3863 % ид.ч. от общите части на сградата. Присъствалите лица били отразени в нарочен списък, представляващ част от протокола на събранието. Към списъка били приложени и пълномощните.

За протоколчик на ОС била избрана Р.Ат. – пълномощник на собственика на ап.69 в сградата.

Твърди се, че всички решения били взети с изискуемото от ЗУЕС мнозинство и били от компетентността на ОС. по т.1 от дневния ред бил изслушан отчета на управителя на ЕС Г. Н.. Към отчета било приложено извлечение от банковата сметка на ЕС за периода на мандата на управителя, от което ставали видни както размера, така и основанието за направените разходи. Сумите платено от банковата сметка на ЕС били за разноски за съдебни дела, които билки добре известни на ищеца, който бил страна по тях. Този отчет бил приет с мнозинство от 68.7866 %. По т.2 от дневния ред за избор на нов управител на ЕС се излага, че в действителност Ив. Н. не бил собственик на обект в сградата, но той бил предложен от лице, което притежавало собственост в сградата – М.М. ООД, което съответствало на чл.19,ал.5 ЗУЕС. Сочи се, че оспорването на взетото решение по т.3 е неоснователно. Излага се, че по тази точка е била обсъдена необходимостта са обследва съС.ието на покрива, тъй като от собствениците имало оплаквания за течове. Взетото решение било с мнозинство 71.3099 % от присъстващите за обследване съС.ието на покрива от експерти и за събиране на оферти, ако се установи, че е необходим ремонт на покрива. Затова в случая не било необходимо мнозинство от 67 % ид.ч. от общите части на сградата, тъй като не е било взето решение за извършване на ремонт.

Излага се, че протоколът от ОС е изготвен и подписан от управителя на ЕС и протоколчика в срока по чл.16,а.6 ЗУЕС. Съобщение за изготвянето му било поставено на информационното табло във фойето на сградата на 05.08.2021г., за което бил съставен и надлежен протокол. Съобщението и протоколът били изпратени и на ел.поща на собствениците.

Твърди се, че ОС от 13.08.2021г. е проведено и свикано редовно при спазване на разпоредбите на ЗУЕС.

Поканата за свикване съдържала всички изискуеми от закона реквизити и била поставена на 05.08.2021г. на видно място на информационното табло във фойето на сградата. Бил съставен изричен протокол, удостоверяващ поставянето на поканата съгласно чл.13.ал.1 ЗУЕС. Поканата била изпратена и по ел.пощи на собствениците, които посочили такива в книгата на ЕС.

Самото ОС било проведено на 13.08.2021г. като бил спазен минималният изискуем от ЗУЕС срок, който следвало да е налице между датата на поканата и датата на провеждане на събранието.

Твърди се, че ОС е било проведено в съответствие с разпоредбите на ЗУЕС, което било видно от съставения протокол. Протоколът съдържал всички реквизити съгласно изискванията на чл.16,ал.5 ЗУЕС.

Твърди се, че бил налице нужният законен кворум за провеждане на ОС. В обявения в поканата част за провеждане на ОС присъствали представители на 69 самостоятелни обекта, представляващи 58.3568 % ид.ч. от общите части на сградата. На основание чл.15,ал.2 ЗУЕС събранието било отложено с един час и започнало в 16 часа. Присъствалите лица били отразени в нарочен списък, представляващ част от протокола на събранието. Към списъка били приложени и пълномощните.

За протоколчик на ОС била избрана Р.Ат. – пълномощник на собственика на ап.69 и ап.47 в сградата.

Твърди се, че всички решения били взети с изискуемото от ЗУЕС мнозинство и били от компетентността на ОС.

Във връзка с оспорването на взетото решение по т.1 от дневния ред се сочи, че наличието на влязло в сила съдебно решение, с което се потвърждава законността на решението на ОС събранията да се провеждат в периода от 15.07 до 15.08 не означава, че ОС впоследствие не може да вземе друго решение, уреждащо същия въпрос. Твърди се, че в последните години част от апартаментите се обитавали целогодишно, което налагало и решаването на въпроси от компетентността на ОС през цялата година.

Решението по т.2 от дневния ред било във връзка с необходимостта от диагностика на пожароизвестителната система на сградата и съответно сключването на договор за абонаментното ѝ обслужване. Наличието на тази система било предвидено съгласно Наредба №8121з-647 от 01.10.2014г. поради възникнал спор между собствениците поддръжката на пожароизвестителната система не можела да бъде извършена в съответствие с нормативните изисквания. По тази причина на ЕС били давани предписания и били съставяни актове от РСПБЗН –Долни чифлик, вкл. имало и наложена глоба. Поради това било необходимо ОС да вземе решение за диагностиката на системата и за сключване на договор за абонаментното ѝ обслужване. Решението било взето с необходимото мнозинство от 64.8872 %.

Излага се, че протоколът от ОС е изготвен и подписан от управителя на ЕС и протоколчика в срока по чл.16,а.6 ЗУЕС. Съобщение за изготвянето му било поставено на информационното табло във фойето на сградата на 19.08.2021г., за което бил съставен и надлежен протокол. Съобщението и протоколът били изпратени и на ел.поща на собствениците.

Отправя се искане за отхвърляне на предявения иск.

Съдът след като съобрази събраните по делото доказателства по реда на чл.235, ал.2 вр. чл. 12 ГПК, намира следното :

С Договор за покупко-продажба от 05.11.*г., обективизиран в НА **, том 4, рег.№**, дело №**/*г. на нот.3214-Жана Тикова Д. Ар. К. е придобил ид.ч. от Апартамент №**, представляващ самостоятелен обект с идентификатор **.407.1.** в корпус „А“ в апартаментен студийен хотел, находящ се в гр.Бяла,

ул.“***“№1.

Представено е Площообразуване на обект Апартаментен хотел – Корпус А , УПИИ-**, кв.** по плана на гр.Бяла, ПИ **.407.

Съгласно Протокол от проведено Общо събрание на етажната собственост на сграда с идентификатор №**.407.1 в гр.Бяла, ул.“***“№1, Апартаментен/студиен хотел „***“, корпус „А“ на 02.08.2021г. , състояло се след отлагане, на основание чл.15,ал.2 ЗУЕС, в 14:00 ч. и проведено от пълномощника на Управителя на ЕС - Ив. Н., на същото са били представени собствениците на 76 самостоятелни обекта, представляващи 64.3863 % ид.ч. от общите части на сградата. На събранието е приет отчета на Управителя Г. Н., с мнозинство от 71.3099 % за управител е избран Ив. Г. Н., с мнозинство от 71.3099 % е взето решение да се наемат експерти, които да обследват съС.ието на покрива на сградата и да съберат оферти за извършване на ремонт.

Представена е Покана за свикване на общо събрание на 13.08.2021г. от 15 ч. в конферентната зала, разположена на ет.2 в сградата, при дневен ред: обсъждане и приемане на решение по въпроса относно периода на годината, през който могат да бъдат провеждани редовни общи събрания на етажната собственост и вземане на решение за сключване на договор за диагностика и абонаментно обслужване на пожарозивестителната система на сградата, съгласно действащите стандарти. В поканата е отбелязано, че същата е поставена на видно място на входа на сградата на 05.08.2021г. в 14.40 ч. Същата е подписана от управителя Ив. Н.. Съставен е Протокол за поставянето на поканата, подписан от Ив. Н., Р.Г. като пълномощник на А. С..

Съгласно Протокол от проведено Общо събрание на етажната собственост на сграда с идентификатор №**.407.1 в гр.Бяла, ул.“***“№1, Апартаментен/студиен хотел „***“, корпус „А“ на 13.08.2021г. , състояло се след отлагане, на основание чл.15,ал.2 ЗУЕС, в 16:00 ч. и проведено от Управителя на ЕС - Ив. Н., на същото са били представени собствениците на 69 самостоятелни обекта, представляващи 58.3568 % ид.ч. от общите части на сградата. На събранието са взети следните решения : общите събрания на етажната собственост да се провеждат през цялата година и да бъде извършена диагностика на пожарните кранове в общите части на сградата

ида бъде сключен договор за обслужването ѝ. Към протокола е представен списък на присъствалите на събранието.

Представено е разрешение за ползване на сградата.

С Решение №**/08.06.2023г., постановено по гр.д. №**/2021г. по описа на ВРС по иск на „**“ЕООД е отменено Решение на ОС на ЕС гр.Бяла, ул.“**“№1 от 02.08.2021г., с което е приет отчета на управителя Г. Н., за председател на ЕС е избран Ив. Н. и решение за ремонт на покрива на сградата. Решението е влязло в законна сила на 05.04.2023г.

Представени и са други писмени доказателства, които са неотносими към предмета на делото, поради и което съдът не намира за необходимо да ги обсъжда.

От така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи :

Предявен е иск с правно основание чл.40,ал.1 ЗУЕС, с който се атакуват изрично посочени от ищеца взети решения на ОС на ЕС, проведени на 02.08.2021г. и 13.08.2021г. като незаконосъобразни и се иска тяхната отмяна.

В тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС, че е проведено общо събрание, на което са взети оспорваните решения.

В тежест на ответника е да установи, че атакуваните решения са законосъобразни.

Не налице спор, а и от представени документ за собственост се установява, че ищецът има качеството на етажен собственик.

Съдът намира, че в хода на производството за ищеца е отпаднал правния интерес от иска му за отмяна на взетите решения на проведеното общо събрание на ЕС от 02.08.2021г. Съдебната отмяна на същите, макар и по искане на друг етажен собственик, е факт, който пречатства възможността тези решения да бъдат отново преразглеждане и отменени повторно, предвид настъпилия правен и резултат и обстоятелството, че ищецът се ползва от съдебното решение по иска на “**”ЕООД и то напълно удовлетворява претенцията му. На изложените съображения производството по делото следва да се прекрати в частта по иска по чл.40,ал.1 ЗУЕС за отмяна на

решенията, взети на ОС на ЕС от 02.08.2021г.

Установява се, че на 13.08.2021г. е проведено ОС на етажните собственици, както и че на това събрание са взети обективиранията в протокола от провеждането му решения.

На отмяна по реда на чл. 40 ЗУЕС подлежат решения, които са взети при нарушение на процедурните правила, предвидени от закона за свикването и провеждането на заседанията на общото събрание или решения, които противоречат на императивни материалноправни разпоредби на закона, като с

Съдът се произнася само по наведените от ищеца основания за незаконосъобразност на решенията.

Съдът намира, че събранието е свикано редовно- приложена е покана, придружена с протокол за обявяването ѝ, същата е връчена на етажните собственици чрез електронна поща и е поставена на видно място във фойето на сградата. Не установява твърдяното нарушение на чл.5, ал.1, т.2 ЗУЕС.

Първото въведено оплакване на ищеца е, че представеният на ОС % ид.ч. не съответствал на квадратурата на сградата описана в Разрешението за ползване – 12 311.83 кв.м., а бил съобразно площообразуването, в което били посочени 12 496 кв.м., които не били верни. В тази връзка на ответника е предоставена възможност да ангажира доказателства за установяване на твърденията му, че % ид.ч., вписан в площообразуването отговаря на действителното положение, но поради липсата на съответната документация СТЕ не беше проведена. Независимо от това обстоятелство съдът намира, че разликата по твърденията на ищеца в двата документа е несъществена с оглед обема на сградата и същата не може да обоснове незаконност на събранието поради липсата на кворум както при свикването, така и при провеждането му с оглед на % ид.ч., присъствали на събранието, вписани в списъка, приложен към протокола, спрямо общата сочена квадратура на сградата, сочена от ищеца.

На следващо място липсата или наличието на представителна власт на пълномощниците, участвали в събранието е предмет на правоотношения между представител и представляван и трето лице, каквото представлява ищеца, не разполага с възможността да прави възражения в тази връзка.

Въведеното оплакване, че събранието е свикано и проведено от незаконно избран управител Ив. Н. е несъстоятелно. Съобразно мотивите на Определение №60168/30.12.2021г., постановено по гр.д. №4097/2021г. по описа на ВКС, Пг.о., когато решението на Общото събрание, чиято отмяна се иска по чл.40, ал.1 ЗУЕС, е за избор на нов управител, то извършените от управителя действия в периода докато трае спора относно законосъобразността на избора не са лишени от представителна власт. Представителната власт на управителя /по чл. 23, ал. 3 ЗУЕС, чл. 23, ал. 4

ЗУЕС, предл. първо/, възниква с избирането му и би могла да отпадне с влизане в сила на решението за уважаване на иска по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, т. е. решението на съда има действие занапред. Липсва разпоредба, която да придава обратно действие на отмяната, а и действието занапред е наложително за гарантиране правната сигурност предвид отношенията с трети лица, в които влиза етажната собственост. Горното обосновава изводът, че до отмяната на решението за избор на управителя, същият изпълнява валидно функциите на такъв и разполага с правомощието да свиква и провежда общо събрание.

Решенията са взети с предвидено в закона мнозинство повече от 50 на сто от представените части, съгласно 17, ал.3 ЗУЕС предвид естеството им.

Следващите оплаквания на ищеца касаят правилността и целесъобразността на взетите решения / период на свикване на общо събрание и обстоятелства, касаещо пожарните кранове и противопожарната инсталация/, поради и което съдът не разполага с правомощия да извършва преценка на същите.

По разноските :

С оглед изхода на делото и предвид отмяната на оспорените от ищеца решения на ОС от 02.08.2021г. на същия се следват разноски в размер на 80 лева за заплатена д.т. и 1000 лева за заплатено адвокатско възнаграждение.

С оглед изхода на делото в полза на ответника следва да се присъдят направените разноски за заплатено адвокатско възнаграждение, в размер на 600 лева, на основание чл.78,ал.3 ГПК.

Внесения депозит за вещо лице не следва да се присъжда като реализирани разноски, предвид че подлежи на връщане след съответно направено поискване.

На горните съображения съдът :

РЕШИ:

ПРЕКРАТЯВА производството по гр.д. №12524/2021г. по описа на ВРС 25с. в частта по предявения от Д. Ар. К., гражданин на Руската федерация с адрес гр.Бяла, ул.“***“№1, ап.** срещу Етажната собственост в жилищна сграда с идентификатор **.407 с адрес гр.Бяла, ул.“***“ №1, представлявана от управителя Ив. Г. Н. иск с правно основание чл.40,ал.1 ЗУЕС за отмяна на решенията, взети на проведено ОС на ЕС с адрес гр.Бяла, ул.“*** ” №1, от 02.08.2021г.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Д. Ар. К., гражданин на Руската федерация с адрес гр.Бяла, ул.“***“№1, ап.** срещу Етажната собственост в жилищна сграда с идентификатор **.407 с адрес гр.Бяла, ул.“***“ №1, иск с правно

основание чл.40,ал.1 ЗУЕС за отмяна на решенията, взети на проведено ОС на ЕС с адрес гр.Бяла, ул.”*** ” №1, от 13.08.2021г., като неоснователен.

ОСЪЖДА Етажната собственост в жилищна сграда с идентификатор **.407 с адрес гр.Бяла, ул.”***“ №1 да заплати на Д. Ар. К., гражданин на Руската федерация с адрес гр.Бяла, ул.”***“№1, ап.** **сумата от 1080/хиляда и осемдесет/ лева**, представляваща стойността на направените в производството по делото разноски, на основание чл. 78, ал.1 от ГПК.

ОСЪЖДА Д. Ар. К., гражданин на Руската федерация с адрес гр.Бяла, ул.”***“№1, ап.** да заплати на Етажната собственост в жилищна сграда с идентификатор **.407 с адрес гр.Бяла, ул.”***“ №1 да заплати **сумата от 600/шестстотин/ лева**, представляваща стойността на направените в производството по делото разноски, на основание чл. 78, ал.3 от ГПК.

Решението в прекратителната му част подлежи на обжалване пред Варненския окръжен съд в едноседмичен срок от получаването му от страните, а в останалата част в двуседмичен срок от връчването.

Съдия при Районен съд – Варна: _____