

РЕШЕНИЕ

№ 302

гр. гр.Несебър, 06.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, IV-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесет и осми юни през две хиляди двадесет и трета
година в следния състав:

Председател: Н.Р.М.Б.

при участието на секретаря К.Ил.Л.
като разгледа докладваното от Н.Р.М.Б. Гражданско дело № 20232150100189
по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по повод постъпила искова молба от Н.
А. Б., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. П., ул. „С.“ №, против Етажна
собственост на жилищна сграда за сезонно обитаване „И.“ с идентификатор
11538.501....., с адрес: гр. С.В., ул. „Ч.“ № 4, представлявана от председателя на УС на
ЕС П. Г. П..

Ищецът твърди, че е собственик на следните самостоятелни обекти по КККР на
гр. С.В., находящи се в жилищна сграда за сезонно обитаване „И.“: самостоятелен
обект с идентификатор 11538.501.....41, с идентификатор 11538.501.....35 и с
идентификатор 11538.501.471.25. Сочи се, че на 14.02.2023 г. получил имейл, с който
бил уведомен, че на 23.02.2023 г. ще се проведе общо събрание на етажната
собственост, свикано с покана от П., посочен като инициатор на събранието и
подписал поканата в качеството си на управител на етажната собственост. Съгласно
поканата събранието било проведено със следния дневен ред: 1. Избиране на
управителен съвет /управител/ на етажната собственост и вземане на решение за
определяне на възнаграждение за неговата дейност; 2. Избиране на контролен съвет на
етажната собственост; 3. Определяне размера на паричните вноски за разходите за
управление и поддържане на общите части на сградата, начин и срок на плащане; 4.
Обсъждане действията на некоректен собственик, който ползва имотите си за
туристическа дейност и не заплаща изразходваната си вода и такса поддръжка.
Вземане на решение за прилагане на чл. 51, ал. 5 от ЗУЕС и принудително събиране на
дължимите средства. Ищецът оспорва всички приети решения на проведеното общо
събрание, като развива доводи за незаконосъобразност на същите. Излага, че
събранието не е било редовно свикано, тъй като била нарушена разпоредбата на чл. 13,
ал. 1 от ЗУЕС. Твърди се, че не е бил съставен протокол, който да отразява кога
поканата е била поставена на видно и общодостъпно място. Соци, че е била нарушена
и разпоредбата на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Изтъква, че протоколът от общото събрание не
съдържа информация относно мястото на провеждане на общото събрание на етажната
собственост, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, начина по
който са гласували присъстващите лица, както и същността на изявленията и

направените от присъстващите лица предложения. Обръща внимание, че е била нарушена разпоредбата на чл. 16, ал. 1 от ЗУЕС. Твърди, че било нарушено правото на собствениците на апартаменти от вход „А“ и „В“ да вземат участие в проведеното общо събрание, тъй като същото не се е провело на подходящо за целта място. Акцентира за наличие на нарушение на разпоредбата на чл. 24, ал. 7 от ЗУЕС, като счита, че избора на П.М. за член на контролния съвет е незаконосъобразен. С тези доводи се моли съда да постанови решение, с което да отмени като незаконосъобразни всички решения, приети на проведеното общо събрание.

В срока по чл. 131 от ГПК постъпи писмен отговор от ответника, с който изразява становище за допустимост, но неоснователност на предявения иск. Сочи се, че събраниято е било свикано редовно при спазване на разпоредбата на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. Развиват се доводи, че са били изпълнени изискванията на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Навежда се, че освен датата и мястото на провеждане на събраниято, протоколът съдържал и конкретен списък на явилите се лица, подпис на тези лица, посочване на идеални части, включително и с посочване на съответните идеални части при самото гласуване, начин на гласуване и подпис на гласувалите след всяко едно от решенията от дневния ред. Вземите решения били отразени в нарочен протокол, към всяка точка бил съставен списък на гласувалите собственици и пълномощници. Всички решения били взети с мнозинство от присъствалите лица, като за всяко решение от дневния ред е бил посочен процента идеални части гласували „за“, „против“ или „въздържал се“, като всяко лице положило подписа си с конкретното изявление. Излага се, че липсва нарушение на разпоредбата на чл. 16, ал. 1 от ЗУЕС и не е било възпрепятствано правото на собствениците от апартаменти от вход „А“ и „В“ да вземат участие в проведеното общо събрание. Твърди се, че не е налице нарушение на разпоредбата на чл. 24, ал. 7 от ЗУЕС. В тази връзка се излага, че избора на контролния съвет е законосъобразен, тъй като Л.Т. и В.М. са собственици на самостоятелни обекти, а П.М. е ползвател на основание договор за послужване. Цитират се разпоредбите на чл. 48, ал. 8 от ЗУЕС и чл. 11, ал. 1, т. 5 от ЗУЕС, като се излага, че не са налице нарушения при определяне размера на разходите за управление и поддръжка на общите части на сградата. С тези доводи се моли да бъде отхвърлена претенцията.

Съдът, като взе предвид становищата на страните, приложения по делото доказателствен материал и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Производството е с правно основание чл.40 от ЗУЕС.

Видно от представените по делото нотариален акт № ..., том V, рег. № 6000, дело № ... от 2015 г. на нотариус с рег. № ... на НК, с район на действие Районен съд-Несебър, и договор за доброволна делба на поземлени имоти акт № 29, т. 2, рег. №, нот. дело № .../2019 г. на нотариус Р.В. с рег. № ... на НК, с район на действие Районен съд- Д., се установява, че ищецът е собственик на следните самостоятелни обекти, находящи се в Етажна собственост на жилищна сграда за сезонно обитаване „И.“, а именно: на самостоятелен обект в сграда- апартамент с идентификатор 11538.501.....41 по КККР на гр. С.В., със застроена площ от 47,79 кв.м., ведно с прилежащите 1,36 %, равняващи се на 5,91 кв.м. идеални части от общите части на сградата, като общата площ възлиза общо на 53,70 кв.м., както и прилежащите към апартамента 27,19 кв.м. идеални части от правото на собственост върху поземления имот, самостоятелен обект в сграда- апартамент с идентификатор 11538.501.....35 по КККР на гр. С.В., със застроена площ от 40,20 кв.м., ведно с прилежащите 1,14 %, равняващи се на 4,97 кв.м. идеални части от общите части на сградата, като общата площ възлиза на 45,17 кв.м., както и прилежащите към апартамента 24,85 кв.м. идеални части от правото на собственост върху поземления имот, както и на самостоятелен обект в сграда- апартамент с идентификатор 11538.501.....25 по КККР на гр. С.В., със застроена площ от 46,19 кв.м., ведно с прилежащите 1,31 %, равняващи се на 5,71 кв.м. идеални части от общите части на сградата, като общата площ възлиза общо на 51,90 кв.м., както и

прилежащите към апартамента 24,85 кв.м. идеални части от правото на собственост върху поземления имот.

С оглед вида на настоящата претенция- конститутивен иск по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, съдът дължи произнасяне само досежно посочените в исковата молба нарушения, които представляват самостоятелни основания за отмяна на атакуваните актове на общото събрание.

На първо място ищецът излага съображения, че общото събрание не е редовно свикано, като при свикване на същото е била нарушена разпоредбата на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС.

По делото е представена покана, видно от която П. П., в качеството му на управител на Етажна собственост на жилищна сграда за сезонно обитаване „И.“, е свикал, на основание чл. 12, ал. 1 вр. ал. 5 от ЗУЕС, процесното общо събрание. От своя страна правомощията на управителния съвет (управителя) са предвидени в нормата на чл. 23 от ЗУЕС. По аргумент от чл. 13, ал. 1 от 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 □. От съдържанието на представената покана се констатира, че в същата са посочени дата, час и място на провеждане на събранието, както и дневен ред на същото. Отражено е, че поканата е била поставена на 14.02.2023 г. в 11 часа на трите входа на сградата, като за поставянето □ е съставен протокол, подписан от управителя на ЕС и двама свидетели- Борислав Б. и Милена Терзиева. Така представените покана и протокол за поставянето ѝ не са оспорени от ищеца, поради което същите имат обвързваща сила по отношение на страните по спора. Ето защо съдът намира за неоснователно твърдението, че не е бил съставен протокол, удостоверяващ поставяне на поканата на видно и общодостъпно място. От показанията на разпитания по делото св. Борислав Б. се установява, че именно той е залепил поканата на трите входа на сградата. Всичко изложено обосновава извод, че не са налице сочените нарушения при свикване на общото събрание, с оглед на което възраженията в исковата молба в тази насока са неоснователни.

На следващо място ищецът развива доводи, че е била нарушена разпоредбата на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Акцентира, че протоколът не съдържа място на провеждане на общото събрание на етажната собственост, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, начина по който са гласували присъстващите лица, включително и по конкретните точки от дневния ред, както и същността на изявленията и направените от присъстващите лица предположения.

Според разпоредбата на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС протоколът следва да съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата- „за“, „против“ или „въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. В случая изискуемото съдържание на протокола е спазено. Видно от приложения списък на явилите се лица, в него са отразени собствениците и пълномощниците им, квадратура и номера на самостоятелните обекти, идеални части от общите части на сградата. От съдържанието на протокола се установява, че в него са вписани дата и място на провеждане на събранието. Отражено е, че събранието е започнало в обявения час, като е било констатирано, че са били представени 37.68 % идеални части от общите части на сграда. Поради липсата на кворум събранието е било отложено с един час, когато бил установен кворум от 51.10 % от общите части, с оглед

на което събранието е било открито и проведено по предварително обявения дневен ред. В тази връзка, в протокола се съдържат решенията, които са взети по точките от дневния ред. Начина на гласуване по съответните точки се установява от списъците на гласувалите лица по съответните точки от дневния ред. Следва да се отбележи, че по делото няма данни протоколът от общото събрание да е оспорен от ищеца. Законодателят е предвидил, че всеки член на общото събрание може да оспори съдържанието на протокола, включително достоверността на отразените в него решения, писмено пред управителния съвет (управителя) в 7-дневен срок от поставяне на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола, но не по-късно от един месец в случаите, когато собственикът, ползвателят или обитателят отсъства. След изтичане на 7-дневния срок от съобщението протоколът се стабилизира и има обвързваща сила за етажните собственици, третите лица и съда. От представените по делото доказателства се установява, че съобщение за изготвен протокол от събранието е залепено на 28.02.2023 г., за което е съставен протокол, върху който са положени подписите на управителя на етажната собственост и на един свидетел. Налага се извод, че предвидения 7-дневен срок за оспорване е изтекъл, като ищите не са представили доказателства за извършено в този срок оспорване на протокола. Дори напротив, от списъците за гласувалите лица по точките от дневния ред, се установява, че ищецът е положил подписи при взимане на решения по т. 1, 2, 3 и 4 от дневния ред. Предвид всичко изложено съдът счита, че са спазени изискванията на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС.

Що се отнася до възраженията, че са нарушени разпоредбите на чл. 14, ал. 1, 3 и 5 от ЗУЕС, настоящата инстанция намира, че същите са неоснователни, доколкото по делото са представени пълномощни за представляваните на събранието лица и участието на пълномощник е отразено в списък на явилите се лица. Съгласно нормата на чл. 14, ал. 1 от ЗУЕС собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг собственик, който да го представлява. Упълномощаването може да бъде направено устно на същото или на предходно заседание на общото събрание, което се отразява в протокола на събранието, или в писмена форма. Наред с това, в чл. 14, ал. 3 е предвидено, че собственик или ползвател може писмено да упълномощи и друго лице, което да го представлява, с нотариална заверка на подписа или адвокат с писмено пълномощно. А съгласно ал. 5 на цитирана разпоредба участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него. По делото се представиха всички пълномощни, включително и тези, за които бе налице възражение от страна на ищеца. Следва да се посочи, че в исковата молба не са наведени твърдения за нарушения при упълномощаването и представителството, като такова възражение бе направено едва в съдебното заседание. Въпреки това съдът не констатира нарушения в тази насока, поради което съдът намира, че е изпълнено изискването на чл. 14, ал. 1 от ЗУЕС.

На трето място ищецът сочи, че е била нарушена разпоредбата на чл. 16, ал. 1 от ЗУЕС. Обръща внимание, че кодът за достъп до всеки вход на етажната собственост е различен. Твърди, че е нарушено правото на собствениците на апартаменти от входове „А“ и „В“ да вземат участие на проведеното общо събрание.

В разпоредбата на чл. 16, ал. 1 от ЗУЕС е предвидено, че общото събрание се провежда на подходящо място в етажната собственост, прилежащата и площ или на друго място е близост до нея. По делото безспорно се установи, че общото събрание е било проведено в ап. 37, вх. Б в сградата. В показанията си пред съда св. Б. заявява, че събранието се е провело в ап. 37 с разрешението на собственика. Посочва, че е бил премахнат крайника на автоматичната врата, за да може всички да имат достъп до мястото. Уточнява, че етажните собственици знаели и кода на вход „Б“, тъй като в него се заплащали таксите за поддръжка и за потребявана вода. Св. Б. посочва, че в комплекса няма помещение за провеждане за общо събрание, поради което същите се

провеждали под навеса на басейна, а когато метеорологичните условия не позволявали, използвали ап. 37. Посоченото място попада в дефиницията на чл. 16, ал. 1 от ЗУЕС, тъй като е част от етажната собственост. Видно от списъците на гласувалите лица и представените пълномощни, на събранието са присъствали собственици от посочените входи. Касае за една жилищна сграда с няколко входа, поради което провеждането на общото събрание в обект, находящ се в един от входовете, не представлява нарушение, а и не пречатства правото на участие на собствениците в събранието.

Наред с това ищецът излага, че нарушена и разпоредбата на чл. 24, ал. 7 от ЗУЕС. Сочи, че е избран контролен съвет в състав: П.М., Л.Т. и В.М.. Акцентираща, че лицето П.М. не е собственик или ползвател на самостоятелен обект в етажната собственост, поради което избора му за член на контролния съвет е незаконосъобразен. Нормата на чл. 24, ал. 7 от ЗУЕС предвижда, че член на контролния съвет, контролор или касиер може да бъде собственик или ползвател, който не е съпруг, член на домакинството, не е във фактическо съжителство, в родствена връзка по права линия, по сребрена линия до втора степен и по сватовство до първа степен с останалите членове на контролния съвет, както и с членовете на управителния съвет или с управителя. Съгласно § 1, т. 6 от ДР на ЗУЕС ползватели са физически или юридически лица, които притежават вещно право на ползване върху чужда вещ, самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост. В подкрепа на обстоятелството, че П.М. притежава качеството ползвател в етажната собственост, от ответната страна е представен договор за заем за послужване, сключен на 01.01.2023 г., за срок от две години, съгласно който Мария Петрова Иванова, е предоставила на П.И.М., за временно и безвъзмездно ползване собствения си недвижим имот, находящ се в жилищна сграда „И.“. Изложеното мотивира съдът да приеме, че не е нарушена разпоредбата на чл. 24, ал. 7 от ЗУЕС и възраженията в тази насока, отправени в исковата молба, се оборват от представените с отговора на исковата молба писмени доказателства.

С оглед всичко изложено до тук съдът намира, че предявеният иск следва да бъде отхвърлен.

На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК на ответника следва да се присъдят направените по делото разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 800 лв., съобразно представен списък по чл. 80 от ГПК и доказателства.

Мотивиран от горното, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявен от Н. А. Б., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. П., ул. „С.“ №, за отмяна на решенията на проведеното на 23.02.2023 г. Общо събрание на Етажна собственост на жилищна сграда за сезонно обитаване „И.“ с идентификатор 11538.501....., с адрес: гр. С.В., ул. „Ч.“ № 4, представлявана от председателя на УС на ЕС П. Г. П..

ОСЪЖДА Н. А. Б., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. П., ул. „С.“ №, да **заплати** на Етажна собственост на жилищна сграда за сезонно обитаване „И.“ с идентификатор 11538.501....., с адрес: гр. С.В., ул. „Ч.“ № 4, представлявана от председателя на УС на ЕС П. Г. П., сумата в размер на **800 лв.**, представляваща разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд- Бургас в двуседмичен срок от уведомяването на страните за изготвянето му.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____