

ПРОТОКОЛ

№ 427

гр. Р., 16.06.2022 г.

РАЙОНЕН СЪД – Р. в публично заседание на шестнадесети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: СИЛВИНА Д. ЙОВЧЕВА

при участието на секретаря ГАНКА АНГ. АТАНАСОВА
Сложи за разглеждане докладваното от СИЛВИНА Д. ЙОВЧЕВА
Гражданско дело № 20223330100007 по описа за 2022 година.
На именното повикване в 15:00 часа се явиха:

ИЩЦАТА уведомена не се явява, явява се процесуалният и представител адв. Е..

ОТВЕТНИЦИТЕ призовани, чрез представляващия ги Р.Р. – управител, явява се Р.Р., явява се и процесуалният представител на всички адв. М. И..

АДВ. Е.: Да се даде ход на делото.

АДВ. И.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че липсват процесуални пречки по даване ход на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА ДЕЛОТО: Образувано е по депозирана искова молба от М. АТ. Т. от гр. Р.*****, срещу Етажната собственост на блок *****, гр. Р., с управител Р. К. Р., адрес: гр. Р., ж.к. „*****, блок * ап. 14. Предявен е иск за отмяна приетото решение на проведеното на 01.12.2021 г. Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост на бл. * намиращ се в ж.к. „*****, гр. Р., като незаконосъобразно.

ИЩЦАТА сочи, че на 01.12.2021 г. се е провело Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост, което според приложения протокол приело решение да утвърди предложен от управителя г-н Р. К. Р. текст на договор за наем. На последния било възложило да сключи договор с "Корона 07" ЕООД за отдаване под наем на общо помещение в блока. Ищцата твърди, че на събранието бил наличен нужният кворум от минимум 67% идеални части от общите части, решението било взето с мнозинство от 57.57 % идеални части от общите части, въпреки че за вземане на решение по чл. 17 ал. 2 т. 7 от ЗУЕС било необходимо мнозинство от поне 67% идеални части от общите части. Твърди се още, че на Общото събрание беше проведено гласуване „за” или „против” текста на проектодоговора, а гласуване за възлагане, упълномощаване или „задължаване” на управителя на етажната собственост да сключи договор за наем - не било проведено. Ищцата сочи още, че не помни през последните повече от две години, колкото е мандата на управителя, да е било провеждано гласуване за избор на

управител на нито едно ОС на етажната собственост, което счита за нарушение на чл. 21 от ЗУЕС и според нея поставя под съмнение законосъобразността на взетите решения, легитимността на председателстващия Общото събрание, както и правомощията на същия за сключване на договор с "Корона 07" ЕООД. Добавя още, че на второ поредно Общо събрание не се е стигнало до гласуване за включване на предложена от нея и внука и Й. И. клауза към въпросния договор, въпреки огромното им желание и въпреки че дневния ред го позволявал. На последното ОС не се стигнало до изчитане на предварително подготвеното им изказване, независимо от факта, че внукът и предложил на вниманието на Общото събрание становище от юрист, гласящо че дневния ред позволява допълнение и изменение на проектодоговора. Ищцата сочи, че управителя през годините е позволявал на "Корона 07" ЕООД да ползва общото помещение неправомерно, вероятно дори в деня на последното Общо събрание, при изтекли стари договори. Изтъква, че след упорити техни опити да се запознаят с последните два договора за наем, им било отказано копие.

В СРОКА за отговор ответната страна сочи, че липсва надлежна процесуална легитимация, което е предпоставка за оставянето на исковата молба без движение до отстраняване на нередовността, доколкото иска е подаден срещу Етажна собственост на блок 3 в ж.к. "Васил Левски", град Р., която не представлява сдружение по смисъла на чл. 25, ал. 1 от ЗУЕС, не е юридическо лице и не разполага с процесуална легитимация, а представлява неперсонифициран субект, поради което не може да бъде носител на права и задължения. Изтъква се, че носители на правата и задълженията са всички собственици в ЕС, които формират общото събрание на собствениците, чието решение се атакува. Соци се, че искът следва за бъде насочен срещу всички собственици в ЕС, които се представляват от управителя или от упълномощено от него лице - чл. 41 от ЗУЕС. Соци се, че иска е неоснователен, доколкото не става ясно в какво точно се състои незаконосъобразността на взетото на 01.12.2021 година решение, а се излагат факти и обстоятелства, ирелевантни към правния спор, които по никакъв начин не предполагат незаконосъобразност на решението. Соци се, че решение е взето при нарушение на изискването за кворум по чл. 17, ал. 2, т.7 от ЗУЕС, като се твърди, че тази правна норма няма приложение по отношение на поставения за разискване въпрос от дневния ред и взетото в тази връзка решение. Твърди се, че няма връзка между взетото решение и изтеклия мандат на управителя на ЕС, а от друга – законосъобразността на решението. Изтъква се, че сключването на нов договор за наем със срок е по-дълъг от три години е действие на обикновено управление. Твърди се, че атакуваното решение е взето на ОСС, проведено на 01.12.2021 година, свикано от управителя на ЕС в рамките на неговите правомощия, произтичащи от чл. 12, ал. 1 от ЗУЕС, при спазване на процедурата разписана в чл. 13 от ЗУЕС. Провеждането му било извършено при спазване на изискванията за кворум по чл. 15 ЗУЕС, дори по-голям от отразения в присъствалия списък, предвид пропуска Р.Р. да се впише в присъствалия списък, доколкото с вписването на неговия процент от ид.ч., същият би бил 72,68 % при изискуем 67%. Избран бил протоколчик. Изтъква се, че възраженията, отразени в т. 6 от оспорването на съдържанието на протокола, че ищеца бил гласувал „въздържал се“ са без особено значение, тъй като дори и при това положение, пак би било спазено изискването за обикновено мнозинство при избора на протоколчик. Твърди се, че съставеният протокол

отговаря на изискването за форма и съдържание, доколкото в него са посочени: дата, място на провеждането на общото събрание, дневния ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номерата на апартаментите, начина на гласуване. Протоколирана била същността на изявленията, направените предложения и приетото решение. Сочи се, че взетото решение е от компетентността на Общото събрание, тъй като се касае за отдаване под наем на общо по предназначението си помещение (по арг. от чл. 11, т.10, б.„б“ ЗУЕС). Решението било взето при спазване на изискването за кворум, както в случая, предвид предметния обхват на решението е обикновено мнозинство - повече от 50% от представените идеални части от общите части на етажната собственост, съгласно чл. 17, ал. 3 от ЗУЕС. Поради което се твърди законосъобразност на взетото решение. Моли се съда да отхвърли предявения иск и да присъди направените разноски.

МОЛИ се за приемане като доказателства на: Протокол № 18 от 05.12.2021 г. ведно с приложенията му: списък на собствениците, участвали и гласували в ОС, пълномощни, както и оспорване.

ПО отношение на направеното възражение за липса на надлежна процесуална легитимация: Съдът споделя становището, че така предявения иск може да се предяви само срещу всички останали собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост. Те се представляват от управителя или от упълномощено лице – арг. от чл. 41 от ЗУЕС. В случая липсва надлежна процесуална легитимация, което е предпоставка за оставянето на ИМ без движение до отстраняване на нередовността.

В ТОЗИ смисъл съдът прецени, че с насрочването на с.з. следва да съобщи на ищцата да отстрани констатираната нередовност в седемдневен срок от получаване на съобщението, като посочи като ответници в исковата молба всички останали собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост, които в това производство се представляват от управителя на ЕС или от упълномощено от тях лице. Следва да се отправи предупреждение към ищцата, че ако не изпълни дадените и указания, съдът ще прекрати образуваното производство с всички последствия от прекратяването му.

ПРОЕКТ ЗА ДОКЛАД:

чл. 146, ал. 1, т. 1 от ГПК: Взето решение на ЕС в нарушение на правните норми;

чл. 146, ал. 1, т. 2 от ГПК: Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС);

чл. 146, ал. 1 т. 3 и 4 от ГПК: Всички обстоятелства подлежат на доказване;

чл. 146, ал.1 т. 5 от ГПК: Разпределението на доказателствената тежест се извършва според правилото на чл. 154, ал. 1 от ГПК – всяка страна е длъжна да установи фактите, на които основава своите искания или възражения. Затова ищецът следва да докаже, че:

- е било взето решението, чиято отмяна се иска;
- при вземането на решението са допуснати твърдените отменителни основания, т.е. нарушение на правни норми.

ИЩЦОВАТА страна е направила искане за прилагане на писмени доказателства, на които ответната страна не се противопоставя. Съдът приема, че представените писмени доказателства от ищеца са допустими.

АДВ. Е.: Нямам възражения по доклада.

АДВ. И.: Нямам възражения по доклада.

КАТО взе в предвид становищата на страните, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ОБЯВЯВА за окончателен проекта за доклад, който се съдържа в мотивите на горното определение.

АДВ. Е.: Считам, че предмет на производството е по чл. 40 от ЗУЕС е законосъобразността на решение на ОС, съобразно с изложените в исковата молба пороци, а именно решението на Общото събрание от 01.12.2021 г. считам за незаконосъобразно, тъй като са били взети в нарушение на чл. 17, ал. 2 от ЗУЕС, съгласно който председателя или член на управителния съвет или управителя, на практика поканата за Общото събрание е била поставена от лице, което към тази дата не е имал право да извършва тези действия, тъй като Р.Р. е бил преизбран до избора на нов управител на ОС, като към момента не е бил преизбран и считаме, че ОС е било в нарушение на чл. 12, ал. 1, т. 1 вр. 13 ал. 1 от ЗУЕС. Представям на съда доказателства - протокол, с който последния е бил избран управител. Твърдим, че не е имало друг избор, Експертно решение на М.Т. по нейната молба от 2018 г., с която е повдигала въпрос относно проблемите във връзка със сключения договор за наем с Корона 7, обръщение към живущите в блока, ел. поща кореспонденция обсъждане на текста от договора за наем между г-н Р. и Милинка и жалбата за климатичната система. В исковата молба е посочено, че решението е незаконосъобразно, решението за събранието е свикано не от управителя.

СЪДЪТ като взе предвид, че приложените към молбата доказателства са допустими, относими и необходими за разглеждането на молбата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА приложените към исковата молба писмени доказателства протокол от проведено на 01.12.2021 г. Общо събрание, обръщение към собствениците, списък на участвалите и гласували собственици; пълномощни, с които собственици упълномощават други лица да ги представляват, оспорване на съдържанието на протокола от М.Т. и Й. И..

В днешното с.з. се представя Протокол от ОС на етажна собственост № 12/2018 г., обръщение към собствениците, експертно решение № 1308/12.06.2007 г. ; молба за помощ и съдействие от ищцата от М.Т. и Й. И.; обръщение към собственици и живущи, кореспонденция по ел. поща.

АДВ. И.: Представям съобщението, с което управителя е уведомил съседите си за образуваното дело и съответно за призоваването. По отношение на представените доказателства не възражам да се приеме Протокол № 12/10.10.2018 г., с който се доказва и е в подкрепа с разпоредбата в който решение № 2 от същия е в съответствие чл. 21, ал. 2 ЗУЕС, в която е казано, че управителят на етажната собственост продължава да изпълнява функциите си до избиране на нов управителен съвет. Част от функциите на управителя са свикване на ОС на етажната собственост, организиране на изпълнението на решенията на ОС, като именно в тази връзка управителя е бил длъжен да изпълни решението, което по протокола е взето. По отношение на представените кореспонденции между ищцата М.Т. и управителя Р.Р., обръщения, телково решение, както и становища на листи, които не са подписани, нито не се знае как са получени, възражам да бъдат приети като доказателства по делото, тъй като са неотнормими към спора по същество, който е за отмяна на решение от 01.12.2021 г. по протокол № 18 от общото събрание. Здравословното състояние на М.Т. както и евентуалния

шум, за който тя говори, следва да бъдат доказани по надлежния установения ред и от надлежни органи и съответно обезщетението и моралното такова да се търси в едно друго производство.

КАТО взе предвид становището на другата страна и преценявайки като допустимо, относимо и необходимо, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА като доказателство по делото Протокол № 12/10.10.2018 г.

ПО отношение на представеното съобщение и протокол, също не се възразява от другата страна, ето съдът намира същото за относимо, допустимо и необходимо и

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА като доказателство по делото съобщение от 09.06.2022 г., както и протокол от 09.06.2022 г.

ПО отношение на останалите доказателства, като взе в предвид становището на другата страна, съдът прецени, че представените доказателства не са относими към разглеждането на настоящото производство, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ОТХВЪРЛЯ направеното искане за приемане като доказателства по делото на представените в днешното съдебно заседание: молба за помощ и съдействие, обръщение към собственици и живущи, обръщение към собственици и живущи, експертно решение, кореспонденция - извлечение от ел. поща.

ВРЪЩА същите на ищцовата страна.

АДВ. Е.: Водим свидетеля Й. Д. И..

АДВ. И.: Възразявам, тъй като свидетелят е внук на М.Т., същият живее на адреса заедно с баба си и не считам, че неговите показания биха били обективни.

КАТО взе предвид становището на страните съдът прецени, че искането за допускане на гласни доказателства за допустимо, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА провеждане на разпит като свидетел на Й. Д. И..

СНЕМА самоличността на свидетеля.

Й. Д. И., роден на 31.12.1984 г. в гр. Р., живущ в гр. Р., бълг. гражданин, внук на ищцата.

ПРЕДУПРЕДЕН за отговорността по чл. 290 от НК, същият обещава да говори истината.

СВИДЕТЕЛЯТ Й. И.: Нашият апартамент е на първия етаж и сме съседи с магазин „Корона“. Стената на магазин „Корона“ и нашият апартамент са слепени, така да се каже на калкан. Дългогодишно си имаме проблеми с неизправност и шум от климатика и нашия апартамент се чува най-много. Събрахме и оплаквания от съседния блок. Преместиха това външно тяло и започна да шуми на хората от другото крило, защото на 23 см. срещу страничната част на нашия балкон бе монтирано друго външно тяло, което на нас ни шуми повече. В телковото решение на баба ми пишеше да не се излага на вибрации и шум, но това се случваше. Викали сме Бърза помощ посред нощите, заради баба ми. Тя е викала полиция, но те нищо не могат да направят, защото нямат уред за измерване на вибрации. След като и собственика на магазина обеща да съдейства, се обърнахме към г-н Р., обяснихме, че искаме в следващия договор с наем с „Корона“ да бъде включена клаузата, касаеща магистралния шум на климатика и съгласувано

на събранието. Г-н Р. заяви, че това е външно тяло и нямаме законови права. Казах му, че не е пречка и му обясних, че ще е посъветвам с адвокат. Той се дърпаше. Посъветвах се с двама адвокати. Двамата ми заявиха, че клаузата която предлагаме по никакъв начин не противоречи на закона и няма никакво основания да не се включи в договора, а той твърди обратното. Казахме това и направи този жест – „като махни се“, го тълкувам. Това беше след като му предложих да говори по телефона с адвокат да му обясни. Помислих, че въпроса е решен. Каза, че трябва да съберем 20 % ид. ч. и да го включим това в обсъждането като точка от дневния ред на събранието. Даде ми образец за провеждане на събрание на етажна собственост, подписах го. Каза да напиша на база кой член и алинея и закон и събранието да вземе това решение. В закона такова изискване няма. Започнах да събирам подписите и на голяма част от собствениците обяснявах какъв е проблема, получих огромно разбиране и подкрепа. Хората, които не можеха да присъстват, упълномощавах баба ми да ги представлява. Аз помолих един човек да дойде и да гласува в наша подкрепа, той го направи, въпреки че е един от добрите приятели на собственика. Предадох на г-н Р. искането за провеждане на ОС, като в полето дата бях оставил празно, за да си избере дата. Въпреки, че неведнъж потвърди, че няма да прави дело за нашия казус, а нашето искането ще бъде включено като точка в дневния ред и направи в пандемията две събрания. Едното за нашето искане за включване казуса към договора за наем и второ за обсъждане на договора за наем. Първото го направи в петък вечер, когато някои хора пътуват до селата, наложи се да направи още един път и да помоля хората, ако не могат да ме упълномощат. Събра се кворум, обясни се, г-н Р. започна с дълга встъпителна реч и – ЕС имаме огромно желание да помогнем на М.Т., но нямаме законово право, чл. 1 ЗУЕС, защото климатика е монтиран на стената на магазин „Корона“. Най-абсурдното от това събрание беше, че използва негови собствени думи в нашето искане на ОС и представени като наши, защото той редактира и подмени текста. Ние приехме и това се вижда от кореспонденцията, че няма проблеми. Ние приехме неговия вариант, за да нямаме проблеми и каза, че е помогнал, че органите които може да помогнат, а етажната собственост е безгласна буква и нямаме права. Казах, че имаме законово основание, страна сме по договора в България има свобода за договаряне. Прочете дословно кореспонденцията, че принципа на свобода за договаряне, че помещението е собственост на блока, може да ограничаваме достъпа, даже беше добавил. Не се съобрази с мнението на адвоката, защото това е било кореспонденция, и си подготвих изказване, като г-н Р. ме прекъсва с аргументи, че иска да си ходи, че жена му има рожден ден. След като се изчерпахме, няколко пъти молим да се проведе гласуване, и след поредния неуважен опит той ни върна текста на клаузата и беше оградил нещо и каза да ходя при адвокат да ми обясни кой член и алинея и щял да го включи. Поех листа и заявих, че напускам събранието. Ритнах един стол и мисля, че добре направих да си тръгна, защото той е искал да се проведе гласуване, за да може той да бъде упълномощен да провежда преговорите за отдаване на помещението. На 01.12.2021 г. нямаше гласуване, протокола под който е подписан от протоколчика и управителя, записано е, че гласуваме за или против проектодоговора. Никой не е добавял, че искаме да гласуваме че той да сключи договора. В протокола е удебелил шрифта на един текст, че иска да гласуваме да му възложим той да сключи договора. Дори и да приемем, че е имало такова гласувано, времево е минал един час между самото

предложението и предложението, което гласуваме е имало други предложения и обсъждания. Той е сключил договора в качеството на един от собствениците, а за да го сключи трябва да му бъде възложено от ОС. Дневния ред е обсъждане на проектодоговор с магазин „Корона“, а ние гласуваме да му бъде възложено сключването на договора. Няколко пъти се изправях да си прочета изказването, но управителя ми взе думата и заяви, че проектодоговора не позволява никакви допълнения. Извадих си становището на лист и се опитах да му го дам да види, че в дневния ред позволява изменения на договора за наем, а той и протоколчика реагираха бурно и отново беше жеста „Махай се“, не искали да четат нищо от адвокати. Искаше да внуши на присъстващите, че е много дълго, а то беше една страница. Казах, че имаме време и Г. няма рожден ден. Г-н Р. се изправи и започна да вика „Няма да намесваш Г., тя я няма тука“. Нашият апартамент е точно до магазина между помещението, което е отдадено под наем над помещението, и се минава покрай две спални и хола. Преди пет години магазинерите ползваха една шумяща количка и у нас беше все едно, че е земетресение. Благодарение на някои от собствениците се прие клауза към стария договор, че ние трябваше да купуваме количка на магазин „Корона“ и те бяха длъжни да я ползват. Вземам проектодоговора и гледам цялата клауза за тази количка е подменена. Аз си подготвих изказването по този казус, казах на събранието, че нещо което работи нямали сме проблеми повече от три години. Направен е съществен пропуск и трябва да е количка, която не надвишава пределно допустимите норми, трябва да се използва за зареждане на магазина. Искан да се върне стария текст на клаузата. Обърнах се към г-н Р. и питах какво е наложило тази промяна. Отговори ми, че гледаме новия договор, а не гледаме, какво е пишло в стария. Настана хаотично обсъждане и на мен ми стана ясно, че някои хора въобще не бяха разбрали, чу има промяна и беше важно да си изчета втората част на изказването. Ако бяхме включили и променили клаузата за количката, щях да съм за договора. За голяма част особено за г-н Р. това е единствената златна кокошка за блока, защото е единствения приход на блока. При мисълта, че може да го загубят ги карат да се чувстват зле. Разбрах от хората, че голяма част от тях не знаят, че има разлика между едната и другата точка. Тогава за мен по необясними причини протоколчикът започна да прави някакви демонстрации, че щяла да си ходи заради мен. Това мисля, че стана когато нарекох г-н Р. с името му Р.. Трябва да се уважаваме, ти не ме уважаваш. Казах им, че ако не ми разрешат да си прочета изказването, да бъде протоколирано. Тя каза, че ще го протокира, но не беше протоколирано. Г-н Р. пита кой е против, огледах се, някои хора не разбраха че има гласуване, че никой не вдига ръка. Аз автоматично вдигнах ръка и каза „1 против Й. И.“. Излезе, че единственият, който е гласувал против това съм аз. Записано е в протокола, че е прието такова решение. От 2016 г. или 2015 г. обитавам с баба си това жилище. Записан съм в домовата книга като обитател и съм част от етажната собственост като обитател. Казал съм на събранието всеки, който каже, че здравето на баба ми е по-ниско от този приход, аз ще им плащам тези 90 лв. Минах през по-голяма част от собствениците. Те прочетоха искането и се подписаха. Аз също не мога да спя, чува се от целия блок това са вибрации. Обадох се в РЗИ и казах, че няма уред за измерване на вибрации. На полицията съм звънял, те нищо не могат да направят. За клаузата за климатика не можах да се изкажа. За т. 22 наполовина се изказах. Това е решение на общото събрание и в задължението на управителя няма такова задължение, а други които следва

да са му възложени от ОС. Аз и Д.Ч. сме гласували против.

ПО съгласие на страните свидетелят се освободи от залата.

АДВ. Е.: Няма да соча други доказателства.

АДВ. И.: Други доказателства няма да сочим. Понеже ответника е тук и иска да бъде изслушан.

АДВ. Е.: Възраждам.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на представителя на ответната страна.

Р.Р.: Искам да въведа за какво става дума. Досега не е разбрано за какво става дума. Нашият блок и магазин „Корона“ са един до друг. На разстояние един метър между магазина си е сложил климатик, който според ищците създава шум и вибрации, които пречат на ищцата. Ищците са си прекарвали една бетонна плоча между техния апартамент и стената на магазина. Нашият блок има една обща стая, която е до входа на блока и има самостоятелен вход. Тази стая сме я дали под наем на магазина да си държат стоките, както сме се съобразили с исканията на ЗУЕС да отговаря на пожарната и аварийната безопасност и ЗЗД. В тази стая магазин „Корона“ не е сложил нито климатик, нито нещо, което създава шум, само щайги със стока. Ищците, за да накарат магазина да си премести климатика, започват да действат по техни приказки. Казват, че са ходили в РЗИ и няма данни шума, какви нива има, дали превишава определените от закона или не. Това е едното. Второто започват скандали с магазина. Й. е ходил в магазина, вдигал е шум, защо магазинерите продават, заплашвал ги е, ходил при клиентите защо от там пазаруват и се наложило магазинерите да викат полиция. След като не са се разбрали, Й. идва при мен с молба да направим събрание блока да въздейства върху магазинера да си измести климатика. Казва ми, че на база на чл. 16, ал. 1 трябва да направя събрание и да задължим Великов. Казах му, че ще му съдействам. След това взех Закона за защита от шума в околната среда - чл. 16, ал. 1. В него се казва, че строителят е длъжен да спазва изисквания и никъде не е казано, че етажната собственост е длъжна да му съдейства и контролира и му налага санкции. Обаче Й.ов твърди и иска да се наложи над мен и да направя такова събрание. Казах, че няма да направя, защото ще ни се смеят. Той иска да го включим в договора за наем на стаята, която няма нищо общо. Говорих с Величко и той каза, че няма да подпише такъв договор. Вземаме 90 лв. на месец и си покриваме разходите за поддържане на ЕС. Й.ов казва, че е съгласен да събира тези пари от хората. Тоест ние да поддържаме в това отношение. Хората не са съгласни. От тогава започнаха разправии. Този въпрос го разглеждахме на две събрания, на първото протокол № 17, беше за климатик и на Й.ов му беше обяснено какъв е реда, кои органи са овластени, нас ни няма там. Но той иска да извие ръцете на Великов и да го принудим да си измести климатика. С това никой от блока не е съгласен и не виждам защо с едното се бърка другото. Магазин „Корона“ и климатика и блока нямат нищо общо. Дотук всички тези причини се прикриват с други искове. За шума каза, че нямат никакви измервания, не ще да се занимава с това защото е тромава организация. Затова иска етажната собственост да му провали работата и за тези 90 лв. да убедим Великов да си измести климатика. Втората причина за въпросната количка, действително издава шум, дали е над нормите пак не е измервано. На някой може да шуми на други не. Друг от съседите не се е оплаквал. След като му отказах и му отворих очите, че ЗУЕС позволява да намери собственици и най-малкия сбор трябва да е 20 ид.ч. и да подаде заявление за изменение, и да свикам

събрание. Без да им обясни какво гласи този чл. 16, ал. 1, те пак като една изстрадала старица и прекарала 7 инсулта и тя се разписала. По въпроса за количката са се разбрали с Великов ищите да купят количката и я дадат безвъзмездно, и с нея магазина да транспортира стоката. След като са се разбрали и искаха да впишем в договора, че количката, която осигуряват само те да я използват, осигурена само от тях. За да нямаме разпривии в договора не записах да се разнасят стоки с количка, издаваща шум по-нисък от нормите. Да не превишава шума нормите на законовите изисквания. Не предполагах, че ще стигнем до кореспонденция, в която Й.ов иска аз да определя типа на количката. Другата точка във връзка с количката е, че съгласно чл. 16а, ал. 1 да не се използва тя, понеже ми каза да напишем да не се използва, която дава по-голям шум, също така и от стоките, които снабдителите носят стока да бъдат с безшумни колички и това нямало смисъл да го пишем в договора. Записах го в договора и не знам дали е обърнал внимание в проектодоговора чл. 13 гласи това от 23:00 ч. до 6:00 ч. да не се работи. Нямах намерение да споменавам тези работи, но като слушах историите, какво говори.

Съдът указва на страните да се придържат към предмета на делото.

Р.Р.: По исковата молба според мен в нея си противоречи, защото е записано, че на 01.12.2021 г. е направено събрание, в протокола е абзац, отпред на исковата молба, че е прието решение да се утвърди текст на договора за наем и е възложен да сключи договор с Корона. Ищцата е направила жалба до общината за климатика и общината не е дала предписание да се измества климатика.

АДВ. Е.: Нямам други искания.

АДВ. И.: Нямам други искания.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ И
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.

АДВ. Е.: Моля да отмените приетото решение на проведеното на 01.12.2021 г. Общо събрание на етажната собственост на бл. * ж.к. „Васил Левски“ гр. Р., поради първия факт, че същото е на практика съгласно чл. 19, ал. 2 управителя който се избира нелегитимно, считаме че проведеното събрание е нелегитимно. На второ място считаме, че не е било взето решение за гласуване за възлагането на г-н Р. да сключи такъв договор според дневния ред и предлаганата клауза за договора, която е била обсъждана от двете страни реално била и не е бил изслушан текста и не е изслушан и не е била приета, поради което считам, че има нарушение по време на взетите решения в протокола, поради което считам, че същите са незаконосъобразни. Моля в този смисъл за Вашия съдебен акт. Претендираме за разноски, за което представям списък.

АДВ. И.: Моля като вземете предвид изложеното в писмения отговор и съобразно приложените към делото писмени доказателства и дадените в днешното съдебно заседание гласни доказателства от свидетеля Й. И. и изслушването на управителя ответник по делото Р.Р., да отхвърлите предявеният иск от М. АТ. Т. като неоснователен и недоказан и ни присъдите деловодните разноски. Считаме същият за неоснователен и недоказан, че решението взето по протокол № 18 е взето при нарушение на чл. 17, ал. 2, т. 7 от ЗУЕС. Същата норма няма приложение по отношение на поставяни и разисквани въпроси на дневния ред и взети решения, като също не се намира

причинно-следствена връзка между взетото решение и изтеклия мандат на управителя на ЕС. Предвид разпоредбата на чл. 21, ал. 2 от ЗУЕС е уточнила, че съгласно същата старият управител продължава да изпълнява функциите си до избора на нов, част от функциите на управителя са именно: свикването и провеждане на ОС, провеждане и изпълнение на решенията на общо събрание. Представителството на собствениците и ползвателите при извършване на всички действия, които са във връзка с обикновеното управление на етажната собственост, като сключването на договора за наем е за срок не по дълъг от 3 г., което действие е обикновено управление. Незаконосъобразност на решението би било налице, когато ОС е свикано и решението е взето в нарушение по реда на ЗУЕС или общото събрание е упражнило своите правомощия в отклонение на изискванията на ЗУЕС. В случая решението е взето от надлежен орган ОС, проведено на 01.12.2021 г., свикано от управителя на ЕС, който може да взема такива решения, тоест разпореждане с общи вещи, каквото се явява общото помещение предмет на договора за наем. Решението е взето при спазване на изискването за кворум, който аргумент изтича от чл. 17, ал. 3 ЗУЕС, където е казано, че решението се взема при присъствие на повече от 50 % от представените ид. ч. на етажната собственост. С оглед на тези твърдения считаме, че взетото решение на 01.12.2021 г. обективизирано в протокол № 18, в който е утвърден договора за наем и е задължен управителя да го сключи, е законосъобразно. Моля в този ред на мисли за Вашият съдебен акт. Представям списък с разноските, които следва да ни бъдат присъдени разноски.

АДВ. Е.: Възразявам за прекомерност на адвокатско възнаграждение.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИОБЩАВА към материалите по делото представени списъци за разноски.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа и правна страна и обяви, че ще се произнесе с решение до 18.07.2022 г.

ЗАСЕДАНИЕТО приключи в 16:12 ч.

ПРОТОКОЛЪТ изготвен днес в съдебно заседание.

Съдия при Районен съд – Р.: _____

Секретар: _____