

РЕШЕНИЕ

№ 594

гр. Бургас, 25.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, LIX ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на четиринадесети март през две хиляди двадесет и
четвърта година в следния състав:

Председател: АЛЕКСАНДЪР Д. МУРТЕВ

при участието на секретаря ДИАНА СТ. СИВОВА
като разглежда докладваното от АЛЕКСАНДЪР Д. МУРТЕВ Гражданско дело
№ 20232120104992 по описа за 2023 година

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл.40 ЗУЕС за отмяна на решенията по т.1., т.3 и т.6 от дневния ред, взети на проведено на 20.07.2023г. от Общо събрание на етажните собственици на самостоятелни обекти в жилищна сграда с идентификатор № по КKKP на гр. С., с административен адрес гр. С., местност “С.М.”. Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект с идентификатор №, находящ се в сграда с идентификатор, в режим на ЕС, находяща се на адрес гр. С., местност “С.М.”. Поддържа, че на 20.07.2023г. в 10.30ч. било проведено Общо събрание на етажната собственост, при следния дневен ред:

1. Приемане на правилник за вътрешния ред в сградата на Етажната собственост ;
2. Избиране на управител на Етажната собственост
3. Вземане на решение за възлагане на част от правомощията на управителя, както и възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице, което не е собственик.
4. Вземане на решение за приемане от Общото събрание на извършени в Етажната собственост ремонтни дейности и за предстоящи такива.
5. Вземане на решение за създаване на фонд “Ремонт и обновяване” в Етажната собственост
6. Вземане на решение за приемане на размер на вноса за поддържане на общите части в Етажната собственост, съгласно изискванията на чл.48, ал.8 ЗУЕС.
7. Други.

Ищецът твърди, че в срока по чл.16, ал.9 от ЗУЕС депозирал пред управителя на ЕС възражение от дата 26.07.2023г., с което оспорил съдържанието на изготвения протокол, включително достоверността на отразените в него решения, от проведено общо събрание на етажната собственост на жилищна сграда “апартаментен хотел В.” от 20.07.2023г., ведно с потвърждение от страна на управителя на ЕС за получаване по електронен път на възражението с дата 26.07.2023г. Излага се, че общото събрание било свикано от синдика на “А.С.” АД (в несъстоятелност) с ЕИК: – М.Х.Г., назначен за такъв съгласно образувано търг. Дело № 1260 /2021г. по описа на ОС – Стара Загора, като съдът овластил синдика да свика ОСЕС с Определение № 482 от 19.07.2023г. В тази връзка ищецът излага довод, че към датата 12.07.2023г.,

когато синдикът е поставил на видно място на входа на сградата поканата за свикване на общо събрание на етажната собственост на жилищната сграда, същият е действал без представителна власт, тъй като е бил овластен за това действие от съда по несъстоятелността. От друга страна, съдът овластил синдика само да свика общо събрание на ЕС, без да утвърди предложения в поканата от 12.07.2023г. дневен ред. Липсвало разрешение от страна на съда или друг орган в производството по несъстоятелността, синдикът да взема решения и да задължи масата на несъстоятелността да заплаща такси за поддръжка и за фонд “Ремонт и обновяване”. С оглед изложеното, ищецът твърди, че участието на синдика в ОСЕС е незаконосъобразно, което водило и до порок на обжалваните решения, поради липса на кворум. Сочи се, че при в протокола за проведеното ОС било записано, че присъстващите лица заедно притежават 85, 36 % ид.ч. от общите части на сградата и следователно било налице кворум за провеждане на ОСЕС, но от друга страна в представения списък със собственици на самостоятелни обекти с идентификатор, площ, общи част и процент от ид.ч. от общите части, не бил цялостен и в него не били посочени собственици за следните самостоятелни обекти с кадастрални номера, а именно:,,,,,,,,, Общия размер на посочените идеални части на описаните без собственик самостоятелни обекти възлизал на 90, 96 %, а и при положение на незаконосъобразното участие на синдика на “А.С.” АД се оказвало, че кворум за провеждането на Общото събрание фактически не е било налице. Ищецът излага, че бил спорен въпроса с досегашното управление на общите части на сградата от дружеството “В.” ЕООД, с управител М.И.П., което вероятно било с писмени договори и с фиксирана годишна такса поддръжка. Изискването на закона било такива договори да са с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти и същите се вписвали от инвеститора в АВ по партидата на всеки самостоятелен обект и били противопоставими на неговите последващи приобретатели. Липсата на такива договори до 20.07.2023г. водило до извода, че до тази дата, отношенията между съсобствениците и управлятеля следвали да се регулират при режима на ЕС по реда на ЗУЕС, като всички дължими суми за поддръжка, фонд “ремонт и обновяване” и всички други разходи следвало да бъдат заплащани от съсобствениците по специално откритата сметка за целта на ЕС от страна на управлятеля на ЕС, а не да се заплащат на трети лица мениджъри по посочени от тях банкови сметки. Ищецът излага доводи за незаконосъобразност на взетото по т.3 от дневния ред на ОСЕС решение относно възлагане на част от правомощията на управлятеля, както и определени дейности от общите части на сградата на юридическо или физическо лице, което не е собственик в етажната собственост на жилищна сграда – “В.”. В тази връзка изтъква, че дружеството “В.” ЕООД, не е представено като кандидат за управляващ, на който да бъдат възлагани правомощия на управлятеля и отделни дейности от общите части на сградата и такова предложение за него или за друго дружество не било обсъждано, не било оповестявано и в поканата за свикване на общото събрание. Твърди се, че съгласно чл.11, ал.1, т.11 от ЗУЕС, ОСЕС можело да приеме решение за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на физическо или юридическо лице срещу възнаграждение, при определяне на конкретни правомощия на управителния съвет, които да бъдат възложени за изпълнение на тази лица. В настоящия случай, с атакуваното решение, не били определени кои точно конкретни правомощия на управлятеля се възлагат на избраното лице. Нещо повече, законът не уреждал възможността управляелят и избраната фирма за поддръжка да имат едни и същи правомощия. В решението по т.3. било посочено, че е одобрен текст на договор с трето лице – несобственик, на който се възлагали част от правомощия на управляателя, както и определени дейности по поддръжка на общите части. Ищецът твърди, че такъв договор не е бил прочитан пред участниците в събранието и не е бил одобряван от нито един от участниците, тъй като не е бил предмет на разискване. Сочи, че този абзац е бил добавен впоследствие от председателя на ОС – синдик М.Г. и от протоколита, без правно основание. В протокола било записано, че договорът бил одобрен от всички присъстващи на общото събрание, но видно от отчетените гласове при гласуване са били налице против и въздържажи се, което още веднъж доказвало, че абзацът от решението касателно одобряване на договор с трето лице – несобственик бил добавен незаконосъобразно и против изявената воля на участниците в събранието. По отношение на изпратения на ел. поща на дата 22.07.2023г. от страна на М.И., в качеството ѝ на управител на дружество “В.” ЕООД – договор за поддръжка и управление на общи част на недвижим имот за собствения на ищеца апартамент № с идентификатор и паркомаясто № в апартаментен комплекс “В.”, ищецът твърди, че вмениява задължения, което

не са били предмет на обсъждане и решение на общото събрание на ЕС и категорично противоречал на императивните норми на закона. По изложените съображения, ищецът твърди, че взетото решение по т.3 от дневния ред е незаконосъобразно, тъй като фирма "В." ЕООД изобщо не е била обсъждана и не е взимано решение по същество да бъде определяна за възлагане на дейности по управление и поддръжка. Не са посочени кои точно дейности по управление и поддръжка от компетенциите на управителя ще бъдат превъзложени на лицето – неособственик, не е утвърден договор за управление/възлагане на дейности по управление и поддръжка. Ищецът твърди, че не е приет от ОСЕС бюджет на основание чл.11, ал.1, т.4 от ЗУЕС, въз основа на който да се овласти управителя да сключи договор за поддръжка на общите части на ЮЛ в рамките на приетия бюджет, което от своя страна имало отношение относно незаконосъобразността на взетите решения по т.6 от дневния ред, тъй като за да се вземело решение за размера на дължимата сума от всеки собственик или ползвател, сума за поддръжка на общите части било необходимо да бъде приет бюджет, въз основа на който и в изпълнение на чл.51, ал.1 ЗУЕС да бъдат разпределени поравно, а не както е посочено в решението по т.6 – по 12 евро на квадратен метър застроена площ на самостоятелен обект на годишна база. Претендира разноски.

В срокът по чл.131 от ГПК, етажната собственост не представя писмен отговор, не взема становище по изложеното в молбата, не представя писмени доказателства. В съдебно заседание не изпраща представител и не ангажира доказателства.

Съдът, като взе предвид становището на страната, приложения по делото доказателствен материали и съобрази разпоредбата на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Производството е с правно основание чл.40, ал.1 от ЗУЕС.

Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект с идентификатор № , находящ се в сграда с идентификатор , в режим на ЕС, находяща се на адрес гр. С., местност "С.М.". че на 20.07.2023г. в 10.30ч. било проведено Общо събрание на етажната собственост, чийто решения били незаконосъобразни на сочените по-горе основания, като се моли да бъдат отменени взетите решения по т.1, т.3 и т.6 от дневния ред, обективирани в протокол от същата дата.

От страна на представителят на ищеца бе направено искане за постановяване на неприсъствено решение, като предпоставките за това са налице.

С разпореждане от 04.10.2023г., постановено по реда на чл.131 от ГПК, на ответника са били изрично указани последиците по чл.238, ал.1 ГПК, в случай, че не подаде отговор в определения срок и в съдебно заседание не се яви негов представител, като не е направено искане за разглеждане на делото в отсъствието му. Съобщението е получено лично от управителя на ЕС на 28.11.2023г.

В срокът по чл.131 от ГПК, по делото не е представен писмен отговор, няма направено искане делото да се разгледа в отсъствието на страната, поради което е налице хипотезата на чл.239, ал.1, т.1 от ГПК.

Съдът, намира, че с оглед изложените в исковата молба обстоятелства и представените по делото писмени доказателства, може да се приеме, че е налице вероятна основателност на иска. Ищецът е представил доказателства, легитимиращи го като собственик на обект в етажната собственост, като в същото време не са представени доказателства, оборващи твърденията му за допуснати нарушения.

От страна на ищецът се твърдят отрицателни факти, поради което в тежест на ответната етажна собственост бе да докаже, че при свикването и провеждането на общото събрание са били спазени законовите изисквания, което не бе сторено.

Предвид на това, настоящата инстанция счита, че е налице и второто условие за постановяване на неприсъствено решение, предвидено в чл.239, ал.1, т.2 от ГПК. Това дава основание на съда да приеме, че са налице условията за постановяване на неприсъствено решение по реда на чл.239 от ГПК, с което искът следва да бъде уважен.

При този изход на спора, на основание чл.78, ал.1 ГПК, право на разноски възниква на ищеца по делото. Същият не е направил искане за присъждане на разноски до приключване на устните състезания по делото, поради което с оглед диспозитивното начало в процеса, такива не следва да му бъдат присъждани.

Мотивиран от горното, Бургаският районен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решенията по т.1., т.3 и т.6 от дневния ред, обективирани в нарочен протокол от 20.07.2023г. на Общото събрание на Етажната собственост на жилищна сграда – Апартаментен хотел “В.”, представляващ сграда с идентификатор по КККР на гр. С., с административен адрес гр. С., местност “С.М.”, представлявана от Д.К.А..

Настоящото решение е неписъствено и не подлежи на обжалване.
Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____