

РЕШЕНИЕ

№ 278

гр. гр.Несебър, 10.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесет и пети юли през две хиляди двадесет и втора
година в следния състав:

Председател: Сияна Ст. Димитрова

при участието на секретаря Р.Г.М.
като разгледа докладваното от Сияна Ст. Димитрова Гражданско дело №
20212150101271 по описа за 2021 година

Производството е образувано по повод исковата молба на **М. АЛ. М., ЕГН *******, с адрес: гр. ***, **против собствениците в Етажна собственост в сграда с идентификатор № *** по КККР на гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг- запад, к-с „А.п.“**, представлявана от А.Л.Г.. Твърди се, че ищецът е собственик на самостоятелен обект с идентификатор № ***.94 по КККР на гр. Несебър, с адрес к.к. Слънчев бряг - запад, к-с „А.п.“, ет. 5, обект 4, придобит въз основа на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот Акт № 115, том 17, вх.рег. № 5125/05.07.2012 г., дело № 3049/2012 г. на Служба по вписвания - Несебър. Сочи се, че на 27.08.2021 г. било проведено ОС на ЕС, като за проведеното събрание бил съставен протокол, и съобщение за изготвянето му било поставено на 03.09.2021 г. Заявява се, че събранието било свикано и проведено незаконосъобразно, поради което всички решения, обективирани в протокола били взети в противоречие със закона и при нарушение на процедурните правила, предвидени в ЗУЕС за провеждане на заседанията ОС и противоречащи на императивните материалноправни разпоредби на закона. Твърди се, че събранието било проведено без да са спазени изискванията за свикването му. В поканата било посочено, че събранието се свиква от А.Л.Г., в качеството □ на председател на УС, на основание чл. 12, ал. 1 от ЗУЕС. Твърди се, че разпоредбата не била спазена, тъй като не Г., а ищецът бил управител на ЕС, избран с проведено на 16.07.2021 г. ОС на ЕС. Сочи се, че не били налице хипотезите относно инициативата за свикване на ОС. Излага се, че не бил спазен реда за свикване на общо събрание на етажните собственици, уреден в чл. 13 от ЗУЕС, не била залепвана покана на видно и общодостъпно място на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, както и че не е бил съставен протокол за поставянето ѝ. Твърди се, че при провеждане на събранието били допуснати процедурни нарушения, свързани с кворума и участието на пълномощници. Оспорва се посочения в протокола кворум, както и начина, по който бил изчислен процента на представените идеални части от общите части на сградата на присъствалите на общото събрание на сградата лица. Излага се, че идеалните части от общите части на сградата, принадлежащи към съответния обект

били посочени в кв.м., а не в процент идеални части от общите части на сградата, поради което не било възможно да се определи дали сборът от процентите на идеалните части на сградата е равен или не на 100 %. Оспорва се посочения в протокола кворум от 68,81 % идеални части от сградата. Твърди се, че същия бил по-малък и събранието следвало да се провежда при условията на чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС. Сочи се, че към протокола липсвали приложени пълномощни и се оспорва наличието на пълномощни и тяхната валидност; била нарушена разпоредбата на чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУЕС, както и на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Навежда се, че решението по т.1 е незаконосъобразно, тъй като на предходно общо събрание на ЕС вече бил приет бюджет за процесния период - 2020/2021 г. Излага се, че решението по т.2 е незаконосъобразно и било в противоречие на решението по т.8 от дневния ред на проведеното на 16.07.2021 г. ОС. Сочи се, че решението по т.3 е незаконосъобразно, тъй като Г. нямала качеството на управител на ЕС, за да представя отчет. Предвид това, се моли, да бъдат отменени всички решения на проведеното събрание от 27.08.2021 г.

В срока по чл.131 от ГПК е подаден писмен отговор, с който се навежда, че исковата молба е недопустима, като предявена след изтичане на едномесечния преклузивен срок. Сочи се, че общото събрание е редовно и законосъобразно, свикано и проведено съобразно императивните правила на ЗУЕС. Излага се, че общото събрание било надлежно свикано от управителя на Етажната собственост /ЕС/ чрез залепване на покана съгласно чл. 12, ал. 1 от ЗУЕС. Сочи се, че поканата била залепена на 19.08.2021 г., за което бил съставен протокол за поставянето и от същата дата. Твърди се, че на 18.08.2021 г. било проведено заседание на УС на ЕС, на което било взето решение за свикване на Общо събрание с дневен ред. Поканата била залепена и свикването на ОС било направено от управителя Г., за която се сочи, че с удостоверение изх. № Н5-ЕС-161-001/12.08.2021 г. била управител на ЕС. Сочи се, че били спазени изискванията на чл. 14 от ЗУЕС и че някои от етажните собственици били представлявани от пълномощник. Излага се, че всяко от лицата - пълномощници представлявало най-малко трима етажни собственици, а когато пълномощникът не бил етажен собственик или адвокат, пълномощното било в писмена форма с нотариално удостоверение подпис. Сочи се, че когато даден обект в етажната собственост бил съсобствен, а представляван на общото събрание бил само един от съсобствениците, неговият дял от идеалните части от общите части бил преизчислен. Твърди се, че за проведеното общо събрание бил съставен протокол съгласно чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, изготвен в срока по чл. 16, ал. 6 от ЗУЕС, за което било поставено съобщение за изготвянето му съгласно чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС на 03.09.2021 г., като бил съставен протокол за поставянето му. Твърди се, че ищецът или друг етажен собственик не оспорили съдържанието на протокола и срещу него нямали постъпили възражения. Оспорват се твърденията в исковата молба досежно гласуван бюджет на предходно общо събрание, което не било оспорено. Сочи се, че е налице оспорване на решенията на ЕС, приети на 16.07.2021 г., за което било образувано гр.д. № 1069/2021 г. по описа на Районен съд - Несебър. С тези аргументи се моли да бъде отхвърлен иска.

В съдебно заседание, ищецът се представлява от упълномощен адвокат Н.Г. от БАК, който поддържа предявения иск и моли съда да го уважи и да отмени оспорените решения. Претендира разноски, съобразно представен списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът, чрез процесуалния си представител – адвокат С.Д. от АК - София, оспорва иска като недоказан и неоснователен и моли за отхвърлянето му. Претендира присъждането на разноски, съобразно представен списък по чл. 80 от ГПК.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото писмени доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

По предявения конститутивен иск с правно основание чл. 40 от ЗУЕС, в тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост и че са били взети решенията, чиято отмяна се иска.

В тежест на ответника е да докаже, че решенията са взети при спазване на законовите изисквания, както следва: при спазване на изискванията за свикване на общото събрание, включително чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 13 и чл. 14 от ЗУЕС; за кворум – чл. 15 от ЗУЕС и за мнозинства по решенията – чл. 17 от ЗУЕС.

По направеното от ответната страна възражение за недопустимост на предявения иск, поради завеждането му в съда след изтичане на преклузивния 30-дневен срок, предвиден в чл. 40, ал.2 от ЗУЕС, съдът, след даване на указания за изправяне на исковата молба, намира същото за неотнормимо. С първоначалната искова молба бе допуснато противоречие, като независимо от изложените обстоятелства, сочещи на основания за отмяна на взети от ОСЕС решения на 27.08.2021 г., в петитума бе заявено искане за отмяна на решения на ОСЕС от 16.07.2021 г. С молба на ищеца от 06.07.2022 г. по делото, противоречието бе отстранено, като изрично бе заявен иск за отмяна взетите от ОСЕС решения от 27.08.2021 г. В този смисъл, ответното възражение, касателно ОСЕС от 16.07.2021 г., се явява неотнормимо и не следва да бъде разгледано.

Страните не спорят и от представен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 46, том IV, рег. № 3964, дело № 636/2012 г. от 04.07.2012 г. на нотариус Линка Чуткина, вписан в НК с рег. № 600, район на действие – НРС /л. 23-24 от делото/, се установява, че ищецът е собственик на СОС с ид. № ***.94 по КККР на гр. Несебър, представляващ таванско помещение № 4, находящо се на адрес: гр. ***, разположена в имот с ***, със застроена площ от 62,10 кв.м., ведно с 1,6329 % ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот. По делото няма спор, че собственият на ищеца обект се намира в комплекс „А.п.“, който се управлява в режим на етажна собственост /ЕС/.

Ищецът ангажира протокол /л. 6-20 от делото/ от проведено на 16.07.2021 г. ОСЕС в к-с „А.п.“, съгласно който са били взети решения за избор на управител – М.М., приемане на бюджет за 2021/22 г., определяне реда за разпределяне на разходите и др. След наведени твърдения от ответната страна и извършена служебна справка от съда, се установи, че посочените решения на ОСЕС от 16.07.2021 г., вкл. за избор на ищеца за управител на ЕС, са предмет на съдебен контрол в рамките на гр.д. № 1069/2021 г. по описа на НРС, по което понастоящем няма влязъл в законна сила краен съдебен акт.

От постъпило по служебно запитване на съда писмо вх. № 5428/03.11.2021 г. на Община Несебър, се установява, че последно вписана промяна в обстоятелствата относно управлението на ЕС в комплекса е направено на 02.08.2021 г., като са приложени уведомление по чл. 46б от ЗУЕС, ведно с протокол от проведено чрез ZOOM на 16.07.2021 г. ОСЕС и протокол от събрание на УС от 17.07.2021 г., видно от които за управител на УС на ЕС е била избрана А.Л.Г..

След извършена служебна справка с деловодната система на съда, се установи, че решенията, взети на 16.07.2021 г. от ОСЕС на процесния комплекс, проведено чрез ZOOM са отменени изцяло, като незаконосъобразни, с влязло в сила на 16.06.2022 г. решение № 140/15.05.2022 г. по гр.д. № 1053/2021 г. по описа на НРС. В рамките на същото производство е била издадена обезпечителна заповед № 18/09.09.2021 г. с която е допуснато обезпечение на иска - спиране изпълнението на решенията.

Съгласно представена от ищеца покана /л. 22 от делото/, ОСЕС от 27.08.2021 г. е било свикано от управителя на УС – А. Г., с дневен ред, препокриващ се в голяма степен с този на ОСЕС от 16.07.2021 г. /при което е бил избран ищецът за управител/.

Видно от протокол, приложен от ищеца /л. 25-51 от делото/, идентичен с представен от ответника /л. 94-124 от делото/, на 27.08.2021 г. се провело общо събрание на собствениците от етажната собственост в посочената сграда, на което се взели решения, предмет на оспорване по настоящото дело.

От страна на ответната ЕС са ангажирани и протокол от събрание на УС на ЕС от 18.08.2021 г. /л. 91 от делото/, поканата за свикване на ОСЕС и протокол за поставянето ѝ /л. 92-93 от делото/, както и протокол за поставяне на съобщение по чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС /л. 203/ и пълномощия /л. 125-202 от делото/, представени в превод на български език с молба от 20.04.2022 г. /л. 263-393 от делото/, приети от съда с изключение на пълномощното по т. 44.

Съгласно представен нотариален акт № 154, том III, рег. № 6688, дело № 537/26.07.2019 г. на нотариус Линка Чуткина, Л.Г. е придобил СОС с ид. № ***.101 в ЕС на комплекса, ведно с 4,14 % ид. части от общите части на сградата.

От приетото без възражения на страните заключение по изготвената съдебно-техническа експертиза, което съдът кредитира изцяло с доверие, като безпристрастно и компетентно, в табличен вид се установяват припадащите се към всеки самостоятелен обект в сградата идеални части от общите части, като са отчетени и отстранени грешки при съставяне на площобразуването, пренесени в кадастралната карта. Вещото лице е направило извод, че кворума на ОСЕС от 27.08.2021 г., към 10,15 часа е бил 68,40 %, а след напускане на един участник – 66,74 %, като гласуването по отделните точки се е правилно при кворум 66,74 % и 65,84 %. Направено е и изчисление на гласувалите „за“, „против“ и „въздържал се“, както и на общо гласувалите по решенията, по всяка от точките от дневния ред.

По делото бяха разпитани и двама свидетели. Съдът кредитира критично показанията на св. Любов Чалъшкан, водена от ищцовата страна, съпруга на ищеца, предвид нейната заинтересованост. Същата дава сведения, че на 16.07.2021 г. било проведено ОСЕС в комплекса, при което ищецът бил избран за управител, а А. Г. за член на контролния съвет. Заявява, че на същата дата се провело и друго ОСЕС в комплекса, онлайн, на което за управител на УС на ЕС била избрана А. Г., вписана по-късно на това основание като представляваща ЕС при Община Несебър. Потвърждава, че А. Г. е разлепила обявления за провеждането на ОСЕС на 27.08.2021 г., в качеството на управител, като лично е видяла такова 7-8 дни преди датата на събранията. Твърди, че ОС се провело 1 час след обявления, с оглед кворума, като установила впоследствие грешки в протокола, за изготвянето на който имало разлепени уведомления.

В показанията си пред съда, които се кредитират критично с оглед тяхната заинтересованост, св. Н.В. – племенница на А. Г., заявява, че е присъствала на ОСЕС от 27.08.2021 г., в качеството си на пълномощник на Л.Г. за два негови обекта в ЕС, като извършвала и превод от български на руски. Твърди, че поканата за събранията била залепена на 19 август, като същото започнало 1 час след обявления. Събранията протекло нормално, гласуването било отчетено, както в протокола, така и в екселска таблица. Твърди, че лично е видяла на 03.09.2021 г. обявление за изготвения протокол от събранията. Дава сведения и за проведеното онлайн събрание на ЕС от 16.07.2021 г., както и за присъственото събрание от същата дата, на което за управител бил избран ищецът.

Тук следва да се отбележи, че при предявен конститутивен иск по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, преценката за законосъобразност, която дължи съдът, е ограничена само до изрично посочените в исковата молба нарушения, представляващи самостоятелни основания за отмяна на атакуваните актове на общото събрание /ОС/. Това следва от характера на производството, което е исково и съдът дължи произнасяне само по заявените в исковата молба основания. В този смисъл е и задължителната практика на

ВКС, постановена по реда на чл. 290 от ГПК - Решение № 58 от 25.03.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013г., I г. о.

По възраженията на ищцата за незаконосъобразност на атакуваните решения, обективирани в исковата молба, съдът достига до следните фактически и правни изводи:

По възражението на ищцата за нарушение на чл. 12 от ЗУЕС:

Съгласно разпоредбата на чл. 12, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, общото събрание се свиква най-малко един път годишно от управителя.

От представените от ответника писмени доказателства – протокол № 2 за провеждане на събрание на УС на жилищна сграда „А.п.“ от 18.08.2021 г., покана за свикване на ОС на собствениците на обекти в процесния комплекс за датата 27.08.2021 г. /л. 91-92 от делото/, протокол от поставяне на покана за обявяване и провеждане на общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в комплекс „А.п.“ /л. 93 от делото/, писмо на Община Несебър /л. 60 от делото/ и протокол от проведеното на 16.07.2021 г. ОС на ЕС на комплекс „А.п.“ /л. 62-66/, се установява, че ОС, на което са взети оспорените решение, е свикано по инициатива на А. Г., в качеството □ на председател на УС на ЕС и съгласно взето решение от УС. Видно от решението взето по т. 2 от проведеното на 16.07.2021 г. ОС, ЕС е избрала нов състав на управителен съвет, който след проведено събрание от 17.07.2021 г. /л. 67 от делото/ е избрал за свой председател А. Г. – ползвател в ЕС, дъщеря на собственика Л.Г.. Тези решения са били доведени и до знанието на Община Несебър, в изпълнение на законовите изисквания на чл. 44 от ЗУЕС. При така установените факти, за съда се налага извода, че процесното ОС е законосъобразно свикано по реда на чл. 12, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, по инициатива на действащия председател на УС, в срока на гласувания му мандат /съгл. чл. 19, ал. 2 от ЗУЕС/, предвид което и възражението на ищеца в обратен смисъл се явява неоснователно.

Действително, решението за избор на членове на УС на ЕС от 16.07.2021 г. е било отменено с влязло в сила на 16.06.2022 г. съдебно решение, постановено по гр.д. № 1053/2021 г. по описа на Районен съд – Несебър, но доколкото същото произвежда правна промяна занапред, считано от влизането му в сила, съдът приема, че към 18.08.2021 г., респ. към 27.08.2021 г. ЕС легитимно се е представлявала от избрания УС и неговия председател. По силата на допуснато в производството по гр.д. № 1053/2021 г. по описа на Районен съд – Несебър обезпечение, решението за избор на УС от 16.07.2021 г. е със спряно изпълнение, считано от 09.09.2021 г.

От друга страна, доколкото на 16.07.2021 г. са били проведени две събрания, на които са избрани различни органи на управление на ЕС, съдът се води от последно вписаната при Община Несебър промяна в обстоятелствата от 02.08.2021 г., относно управлението на ЕС, съгласно която като председател на УС на ЕС в комплекса е вписана именно А. Г..

По възраженията за допуснати нарушения по чл. 14 от ЗУЕС при участието на пълномощници и за нарушения на процедурата на чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС относно кворума за провеждане на общото събрание и нарушения на чл. 17 от ЗУЕС във връзка с мнозинствата по взетите решения:

От съдържанието на изготвения протокол от проведеното на 27.08.2021 г. общо събрание /л. 94-124 от делото/, с адвокатска заверка на съдържанието, е видно, че в същия се съдържат дата и място на провеждане на общото събрание, дневния ред, посочено е и кои лица са се явили, като е отразено, че регистрацията е започнала в 09,00 часа, като в 10,15 часа, при условията на припадащ кворум, са регистрирани 68,81 % идеални части от общите части на ЕС, с присъствието на ищеца М.М.,

положил саморъчен подпис под № 4 и № 59 в присъствения списък, неразделна част към протокола. Протоколът за регистрация, с адвокатска заверка, също е приет като доказателство по делото /л. 107-124 от делото/, като в него фигурират всички 99 съсобственика в процесната ЕС, представляващи 100 % ид.ч. от общите части в сградата, с индивидуализирани припадащи се ид.части за всеки от тях. Регистрацията е била осъществена чрез саморъчно изписване срещу притежавания обект с ид.№, име и подпис срещу притежаваните ид. части в ЕС.

Съгласно заключението на изготвената по делото СТЕ, след преизчисление на представените проценти идеални части в ЕС и отстраняване на допусната в изначалното площообразуване на сградата грешка, кворумът за провеждане на ОСЕС от 27.08.2021 г., към 10,15 ч. е бил 68,40 % ид.ч. от общите части на сградата, а след напускане на съсобственика А.М. /ап. 3, 35/ на ОС, преди пристъпване към гласуване, но след откриване на събранието, кворумът е спаднал до 66,74 %. Съдът, съобразявайки, че от доказателствата по делото бе изключено даденото от собственика на ап. 50 - Яцек Шракме за адв. Соня Стоянова пълномощно за гласуване на ОСЕС от 27.08.2021 г. /т. 44 от молба от 20.04.2022 г. на ответника/, след изваждане на припадащите му се проценти ид.части в общите части на сградата, съгласно Приложение № 2 към СТЕ – 0,9160 /т. 50 от таблицата/, установи, че кворумът на процесното ОСЕС към 10,30 ч. е бил 67,48 %, а след напускане на А.М. – 65,82 %.

Съгласно протокола за регистрация, А. Г. е представлявала собствениците на ап. 74 и ап. 78 – Е.П., С.М. и Е.Ш., като пълномощия за това се съдържат на л. 265-272; л. 280-283 и л. 345-347 от делото; Н.В. е представлявала собствениците на ап. 22, бар и студио – А.Р.М., М.Б. и Л.Г., като пълномощия за това се съдържат на л. 273-279, л. 348-350 и л. 133 от делото; Р.Ф. е представлявал собствениците на ап. 57, ап. 77 и обект 8 – Р.Г., Д.О. и Н.М., като пълномощия за това се съдържат на л. 284-292 от делото; Д.Г. е представлявала собствениците на ап. 9, ап. 36, ап. 38, ап. 39 и ап. 44 – З.Г., Е.Т. и Ю.П., като пълномощия за това се съдържат на л. 293, л. 367-368, л. 390-393 от делото; К.В. е представлявала собствениците на ап. 47, ап. 49 и ап. 53 – В.И., Н.В. и С.А., като пълномощия за това се съдържат на л. 299-306, л. 376-377 от делото; Л.Ч. е представлявала собствениците на ап. 69, ап. 85, обект 3, обект 4 – В.К., И.Г., И.Д., като пълномощия за това се съдържат на л. 353-354, л. 307-309 и л. 174, но пълномощното, дадено от Д. е на руски език и не е представено в легализиран превод на български език; адв. Соня Стоянова е представлявала собствениците на ап. 2 – А.С. и К.С., като пълномощия за това се съдържат на л. 369-371 от делото; А.М. е представлявала собствениците на ап. 3 – А., И. и Ж.К., като пълномощия за това се съдържат на л. 378-380 от делото; М.М. е представлявал собствениците на ап. 4 и ап. 59 – М.С. и А. М., като пълномощия за това се съдържат на л. 381-382 и л. 383-384 от делото; Н.К. е представлявала собствениците на ап. 5, ап. 17 /за себе си/, ап. 27 и ап. 72 - Ю. и С., като пълномощия за това се съдържат на л. 330-331 и л. 326-329 от делото; Н.Г. е представлявала собствениците на ап. 6, ап. 64, ап. 65 и обект 1 /за себе си/ - А.Г., Е.Г. и Т.Т., като пълномощия за това се съдържат на л. 310-311, л. 314-315, л. 312-313 от делото; К. Ф. е представлявала собствениците на ап. 11 /за себе си/, ап. 13, ап. 28, ап. 48, ап. 61 – В. Х., Й. и Д.Я., като пълномощия за това се съдържат на л. 342-344, л. 385-386 от делото; О. С.а е представлявала собствениците на ап. 12, ап. 82, ап. 86 – Т., Е. и С., като пълномощия за това се съдържат на л. 359, л. 361, л. 360 от делото; В.Н. е представлявал собствениците на ап. 21, ап. 41, ап. 46 – М. /Д./, Б. и В., като пълномощия за това се съдържат на л. 355-356, л. 351-352, л. 322-323 от делото; О.Н. е представлявала и съпруга си за ап. 54, съгласно декларация и удостоверение за граждански брак /л. 191 и л. 324-325 от делото/, както и собствениците на ап. 73 и ап. 88 – Т. и К., като пълномощни за това се съдържат на л. 318-321 и л. 316-317 от делото; Г.В. е представлявала собствениците на ап. 24, ап. 25, обект за търг. дейност и обект 2

– за склад – К., В. и И., Л., като пълномощни за това се съдържат на л. 364-366, л. 145 от делото; адв. Й. е представлявала собствениците на ап. 34, ап. 62, ап. 75 – П., Д. и Б., като пълномощни за това се съдържат на л. 372 и л. 374 от делото; А.М. е представлявала ап. 35, като собственик; Е.Л. е представлявал собствениците на ап. 40 /М./, ап. 56 /К./, ап. 70, ап. 71 /за себе си/, ап. 79 /за себе си/, като пълномощия за собствениците М. се съдържат на л. 332-337 от делото, но не се представят такива за М. и К., като същите не се съдържат и по описа с молба вх. № 3424/20.04.2022 г. на ответната етажна собственост; М. Г. е представлявала собствениците на ап. 45 и ап. 83, като пълномощие за собственика Н. се съдържа на л. 356 от делото, но не се представя такова за собственика Р., като такова не се съдържа и по описа с молба вх. № 3424/20.04.2022 г. на ответната етажна собственост; Л.Б. е представлявала собствеността по отношение на обект № 5, както и собствениците на ап. 52 – Д., съгласно пълномощни на л. 387-389 от делото. След запознаване с пълномощията, съдът установи нарушения на чл. 14 от ЗУЕС, като при представителство от трето за ЕС лице, както следва – за С.М. от А. Г. и за М.Б. от Н.В., пълномощията е са нотариално заверени, предвид което и не отговарят на изискванията на чл. 14, ал. 3 от ЗУЕС и не следва да бъдат зачитани от съда. Независимо от това, доколкото пълномощникът А. Г. надлежно е представлявала съсобственика на ап. 74 – Е.П., а пълномощникът Н.В. съсобственика на ап. 22 – А.Р.М., съгласно нотариални пълномощни, то представителството по отношение на припадащите се на обектите идеални части е редовно и следва да бъде зачетено от съда. За пълнота и с оглед изрично наведен с писмените бележки на ищеца довод, следва да се отбележи, че даденото от Л.Г. в полза на Н.В. нотариално пълномощно е общо и съдържа указание в индивидуализацията на упълномощителя, че се отнася до собствеността, предмет на нотариален акт № 99, т. 3, НД 270/2019 г., вх. рег. № 4753/26.07.2019 г., съдържащ се по делото на л. 228-230, а именно – до обектите – бар и студио, находящи се в процесната ЕС, като в този смисъл отговаря на изискванията, обобщени в мотивите на Решение № 54 от 27.04.2015 г. по гр. д. № 5237/2014 г. на Върховен касационен съд, 1-во гр. отделение.

Предвид анализа на доказателствата, се констатира нарушение по чл. 14 от ЗУЕС при формиране на кворума и мнозинството с оглед отразеното в списъка на регистрираните лица, неразделна част от протокола, и представените пълномощия с адвокатска заверка /л. 125-202; л. 263-393/. Видно от присъствения списък, обект № 3 е собствен на И.Д., но представеното от нея пълномощие на л. 174 от делото е на руски език и като непридружено с легализиран превод на български език, съдът не го приема като доказателство по делото. Така за собствениците на ап. 40, 56, 83 и обект № 3 не са представени надлежни доказателства, които да установяват представителството на припадащите им се % ид.части от общите части в ЕС. Видно от заключението на експертизата, съответните проценти ид.ч. са, както следва: за ап. 40 – 1,0316 %; за ап. 56 – 0,8399 %; за ап. 83 – 0,9680 % и за обект № 3 – 2,6227 % или общо за четирите обекта – 5,4622 % ид.части.

При тези изводи, съдът, след приспадане на гореописаните проценти идеални части, установи, че кворумът на процесното ОСЕС към 10,30 ч. е бил 62,02 %, а след напускане на А.М. – 60,36 %.

Като се вземе предвид, че ОС е проведено при приложение на правилата за припадащ кворум, съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС, с представени над 60 % от ид.части, то законосъобразността на провеждането на ОС не е засегната. Съгласно нормата на чл. 15, ал. от ЗУЕС, ако ОС не може да се проведе в обявения час, поради липса на кворум от най-малко 67 % ид.части от общите части в ЕС, то същото може да се проведе след отлагане с един час, при наличие на не по-малко от 33 % ид.части от ид. части в ЕС. При съобразяване на цитираната норма и обсъдените доказателства, съдът

намира, че и без 5,4622 % ид.части от общите части се достига до много повече от изикуемия минимален кворум по чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС, предвид което и възражението на ищецът за отсъствие на кворум, поради липса на представителство за собствениците се явява неоснователно и недоказано.

Съгласно приложената таблица към заключението на приетата СТЕ, с представените от ап. 40, ап. 56 и ап. 83 проценти идеални части е гласувано „за“ по четирите взети решения на оспорено ОСЕС. При приспадане на съответните на трите апартамента 2,84 % ид.ч. от общите части, се достига до следните мнозинства: по т. 1 – 32,18 % ид.ч. от представените 60,36 % ид.ч. в общите части на процесното ОСЕС; по т. 2 – 32,18 % ид.ч. от представените 60,36 % ид.ч. в общите части на процесното ОСЕС; по т. 3 – 32,18 % ид.ч. от представените 60,36 % ид.ч. в общите части на процесното ОСЕС; и по т. 4 – 31,29 % ид.ч. от представените 60,36 % ид.ч. в общите части на процесното ОСЕС.

По изложените мотиви и като съобрази, че взетите решения на оспореното ОСЕС касаят приемане на бюджет, определяне на срок за заплащане на вноски към фонд „Ремонт и поддръжка“ и разходи за поддръжка и управление, приемане на отчет на председателя на УС за приходите към ЕС в периода 16.07.2021 г. – 27.04.2021 г. и възлагане на управителя на ЕС да заплати режийни разходи на ЕС, всички попадащи в приложното поле на чл. 17, ал. 3 от ЗУЕС, то съдът достигна до извод, че е било налице изикуемото мнозинство за легитимното им взимане – повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части в етажната собственост.

Относно оплакванията на ищеца, че решенията са незаконосъобразни, като припокриващи се с решенията, взети от ОСЕС на 16.07.2021 г., на което бил избран за управител на ЕС, съдът намира същите за неоснователни. Както бе посочено по-горе, ОСЕС от 16.07.2021 г. е предоставено на съдебен контрол по гр.д. № 1069/2021 г. по описа на Районен съд – Несебър, като настоящият съд не може да прави преценка за валидност и законосъобразност на взетите на него решения на ОСЕС, които понастоящем не са стабилизирани, а са предмет на висящо съдебно производство. Пред настоящият състав стоят на разглеждане единствено въпроси, касаещи легитимността на процесното ОСЕС от 27.08.2021 г. и законосъобразността на взетите на него решения.

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

На ответника следва да бъдат присъдени разноски в размер на 1978 лева, от които 1100 лева за заплатено възнаграждение за един адвокат и 878 лева – заплатени за извършване на превод на документи, в изпълнение на чл. 185 от ГПК, съобразно представения списък по чл. 80 от ГПК и приложените доказателства за извършените разходи.

Мотивиран от горното и на основание чл. 235 от ГПК, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявен от М. АЛ. М., ЕГН *****, с адрес: гр. ***, против собствениците в Етажна собственост в сграда с идентификатор № *** по КККР на гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг- запад, к-с „А.п.“, представлявана от А.Л.Г., за отмяна на решенията, взети от общото събрание на Етажната собственост на комплекс „А.п.“, находяща се в

гр. Несебър, КК Слънчев бряг - Запад, ПИ ***, проведено на 27.08.2021 г., като **ОСТАВЯ В СИЛА** на основание чл. 42, ал. 2 от Закона за управление на етажната собственост посочените решения.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, М. АЛ. М., ЕГН *****, с адрес: гр. ***, да заплати на собствениците в Етажна собственост в сграда с идентификатор № *** по КККР на гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг- запад, к-с „А.п.“, представлявана от А.Л.Г., сумата от 1978 /хиляда деветстотин седемдесет и осем/ лева, представляваща направени по делото разноси.

Препис от решението да се връчи на страните.

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

Съдия при Районен съд – Несебър: _____