

РЕШЕНИЕ

№ 1708

гр. Бургас, 02.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, IV СЪСТАВ, в публично заседание на
единадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Съдия: Елеонора С. Кралева

при участието на секретаря **ЕЛЕНА Г. ХРИСТОВА**
като разгледа докладваното от Елеонора С. Кралева Гражданско дело №
20212120106818 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по исковата молба на **Г. Ил. Д.** от *, с която се иска от съда да отмени като незаконосъобразни всички решения, взети на проведеното на 10.09.2021 г. Общо събрание на Етажната собственост, находяща се в *, в ПИ с идентификатор * по КKKP на гр. Созопол, м. “Буджака“, представлявана от управителя на ЕС – С.Н.С., обективирани в протокол от 10.09.2021 г.

Ищцата твърди, че е собственик на два самостоятелни обекта в процесната ЕС – на ап.1, ет.1 в Модул Б2 и на ап.3, ет.1 в Модул А2. Твърди се, че на 10.09.2021 г. е било проведено Общо събрание на етажната собственост, като ищцата своевременно е оспорила съставения на събраниято протокол по реда на чл.19, ал.9 като недостоверен, изготвен и обявен в противоречие и нарушение на закона. Ищцата твърди, че всички взети решения на Общото събрание са незаконосъобразни, тъй като събраниято било проведено в противоречие на закона, нарушена била процедурата по свикване и провеждане на ОС, липсвал и кворум. Сочи се, че събраниято било свикано от лице, самопровъзгласило се за управител на ЕС, тъй като С.С. не е собственик на обект в ЕС и няма право да бъде избран за управител, без надлежно уведомяване на всички собственици, а само на определен кръг лица, като до момента не е било проведено нито едно законно ОС на ЕС. Твърди се, че събраниято е свикано при нарушение на чл.43, ал.1 ЗУЕС, ищцата и други собственици не са били уведомени нито писмено, нито устно. Отразяването в протокола от проведеното ОС на устно или писмено упълномощаване на лица не отговаря на истината, поради което няма наличен изискуем кворум за провеждането на събраниято и за гласуване на решенията. Липсват представени доказателства, че лицето Т.Т е собственик, както и упълномощеното

от него лице П.М да е собственик, поради което упълномощаването му е следвало да бъде с нотариална заверка, като липсва и упълномощане по чл.14, ал.2 ЗУЕС. Липсват доказателства колко са представените идеални части, нито кой колко притежава. Твърди се, че в поземления имот УПИ I-7006 по ПУП на м. "Буджака", Созопол, с идентификатор * по КKKP на гр.Созопол, са изградени общо 4 броя двуетажни многофамилни жилищни сгради за сезонно обитаване и тъй като към протокола от ОС липсва присъствен лист, не може да се установи дали в случая се е провело съвместно ОС при условията на чл.18 ЗУЕС и дали решаваните въпроси касаят общите части на четирите самостоятелни сгради, а поради това не може да бъде извършена преценка и за необходимия кворум за вземане на решения, както и за редовността на свикване и провеждане на събранието. С оглед на това, се иска от съда да отмени като незаконосъобразни всички решения, взети от Общото събрание на ЕС, проведено на 10.09.2021 г. Претендират се направените по делото съдебни разноси. Ангажира писмени доказателства.

В срока по чл.131 ГПК е постъпил писмен отговор от С.Н.С., управител на ответната Етажна собственост, с който предявеният иск по чл.40 ЗУЕС се оспорват като неоснователен. Оспорват се като неправилни и неверни изложените в исковата молба твърдения относно свикването и провеждането на процесното ОС на ЕС, като се сочи, че протоколът от проведеното ОС от 10.09.2021 г. е достоверен и отговаря на законовите изисквания на ЗУЕС, като несъстоятелното му оспорване него прави недостоверен. Оспорват се възраженията на ищцата за нарушена процедура по свикване и провеждане на Общото събрание и липсата на кворум, като се сочи, че С е избран за управител на ЕС на 30.04.2013 г., когато е било проведено учредително ОС на ЕС в жилищния комплекс и поради това към момента е легитимиран като управител да свика ОС. Излагат се твърдения и за спазване на изискванията на ЗУЕС при свикване и провеждане на събранието и за законосъобразност на взетите решения. В съдебно заседание, чрез процесуалния си представител ответникът оспорва предявения иск и моли съда да го отхвърли като неоснователен. Ангажира писмени доказателства. Претендира се присъждане на разноските по делото.

Бургаският районен съд, като прецени събраните по делото доказателства и съобрази разпоредбите на закона, приема за установено от фактическа страна следното:

Предявеният иск е с правно основание чл.40, ал.1 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС).

Видно от представения по делото Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 106/12.11.2013 г., том V, рег.№ 7960, дело № 807/2013 г. на нотариус-рег. № 248 на НК, ищцата Г. Ил. Д. е придобила правото на собственост на апартамент 3, на ет.1, в жилищна сграда модул А 2, в *, представляващ самостоятелен обект с идентификатор № *.3 по КК на гр.Созопол, с площ от 46 кв.м., както и 8,86 кв.м. от общите части на сградата с идентификатор * и съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот с идентификатор *, върху който е построена, съставляващ бивш УПИ I-7006 по ПУП на гр.Созопол, м. "Буджака".

От представения констативен акт-обр.15 от 14.04.2009 г. е видно, че строежът в поземления имот УПИ I-7006 по ПУП на гр.Созопол, м.“Буджака“ представлява 4 броя двуетажни, многофамилни жилищни сгради за сезонно обитаване, групирани по два броя Модул „А“ и два броя Модул „Б“, като във всяка сграда има самостоятелни обекти – апартаменти и складови помещения към тях. Между страните не се спори, че самостоятелните обекти-жилища в построените четири сгради, групирани по два броя Модул А и два броя Модул Б, са собственост на различни лица.

По делото е представено писмо на Община Созопол от 25.02.2022 г., съгласно което собствениците на сгради с адрес *, с идентификатор на имота * по КК на гр.Созопол, са регистрирани под № 114/17.05.2013 г. в Регистъра на сградите в режим на етажна собственост на територията на Община Созопол, с Председател на управителния съвет С.Н.С. и към 10.09.2021 г. не са правени промени в Управителния съвет на ЕС. В тази връзка по делото е представен протокол от ОС на ЕС от 30.04.2013 г. за проведено първо ОС на собствениците на жилищен комплекс от затворен тип и обектите в него, находящ се *, с 31 апартамента, 28 собственика и 3 ползватели, като на това събрание по т.1 от дневния ред е взето решение за избор на Управителен съвет на ЕС в състав – А.К., С.Н.С. и Ж.Т., а с протокол от 30.04.2013 г. от събрание на Управителния съвет на ЕС е избран С.С. за председател на УС.

Представено е и писмо на Община Созопол от 25.06.2018 г., съгласно което с протокол от 27.09.2017 г. е проведено събрание за учредяване на Сдружение на собствениците на самостоятелни обекти в жилищна сграда в режим на ЕС, с наименование МОДУЛ А2, с адрес *, за срок от 15 години, с предмет на дейност – управление на общите части на ЕС и представлявано от управителя Ю.П.Б., като Сдружението е с регистрация под № 140 от 10.10.2017 г.

Безспорно е, че на 10.09.2021 г. е проведено Общо събрание на ЕС,, находяща се в гр.Созопол, *, за което е съставен протокол, като събранието е било свикано по инициатива на председателя на УС на ЕС С.С.. В представената покана за свикване на ОС на ЕС е посочено, че събранието ще се проведе на 10.09.2021 г. от 17.00 часа, на територията на етажната собственост, при следния дневен ред: т.1 – освобождаване на управителя на УС на ЕС и т.2 – избор на нов УС. В поканата е посочено, че същата е поставена на информационните табла в модули А1, А2, Б1 и Б2 на 02.09.2021 г. в 11.00 часа, за което е съставен протокол, съгласно чл.13 ЗУЕС. Поканата е подписана от управителя УС на ЕС С.С.. Представена е и разпечатка от имейл за изпращане на поканата за свикване на ОС на ЕС на електронните пощи на етажни собственици, в т.ч. и на електронната поща на ищцата Г.Д..

От представения препис от протокол от ОС на ЕС, проведено на 10.09.2019 г., става ясно, че събранието е започнало в обявения в поканата час – 17.00 ч. с извършването на регистрация на присъстващите собственици и упълномощените лица чрез полагане на подписи в списък, неразделна част от протокола, в който са посочени имената на всеки собственик, номер на притежавания самостоятелен обект, размер на идеалните части от

общите части в проценти, собственик, пълномощник, подпис. При преброяване на присъстващите участници (собственици и пълномощници) е констатирано, че кворумът на събранието е 38.7 % от общите части, поради което събранието е отложено за след един час, съгласно чл.15, ал.2 ЗУЕС, като в 18.00 ч. кворумът е съставлявал 38.7 % (154,63 ид.ч. от общо 400 ид.ч.). От протокола е видно, че на събранието са разисквани и гласувани точките по дневния ред, като по всяко от взетите решения е отбелязано в протокола и мнозинството, с което същите са приети от Общото събрание, чрез отразяване на процента гласували лица „за“, „против“ и „въздържали се“. На процесното събрание са взети следните решения: **по т.1 от дневния ред** – „Освобождава действащия УС на ОС в състав г-н Сл.С, г-жа Н.Б и г-н Евг.Д“, с единодушие на представените ид.части; **по т.2 от дневния ред** – „Да се избере само Управител на ЕС“ и „Избира за Управител на ЕС г-н Т.Ц.Т.“, с единодушие на представените ид.части. Протоколът е подписан от председателя на събранието управителя на ЕС С.С. и от протоколчика Т.М. По делото са представени и пълномощните на собствениците, които са участвали на събранието чрез представител.

Въз основа на така установените факти, релевантни за решаването на делото, съдът намира от правна страна следното:

Предявеният иск по чл.40, ал.1 ЗУЕС е предявен в преклузивния 30-дневен срок, поради което е допустим и следва да бъде разгледан по същество.

С оглед данните по делото и липсата на доказателства за противното, съдът приема, че в поземления имот с идентификатор * по КК на гр.Созопол, м.„Буджака“, *, има четири двуетажни многофамилни жилищни сгради, в които има самостоятелни обекти, принадлежащи на различни собственици. По делото е установено също, че в Община Созопол има регистрирана ЕС на собствениците на сградите под № 114/17.05.2013 г., както има регистрирано и Сдружение на собствениците на една от сградите с наименование МОДУЛ А2 под № 140/10.10.2017 г. В същото време, между страните не се спори, а и по делото не са ангажирани доказателства, нито са наведени твърдения четирите сгради в поземления имот да формират „жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на §1, т.3 от ДР на ЗУЕС. Предвид това, съдът намира, че всяка от четирите сгради модули А1, А2, Б1 и Б2 представляват самостоятелни етажни собственоности, които са възникнали по силата на закона, без да е необходим нарочен акт или волеизявление на етажните собственици, като отделните ЕС следва да провеждат самостоятелно Общо събрание.

В случая, от съдържанието на съставения от процесното събрание протокол от 10.09.2021 г. е видно, че е проведено ОС на собствениците на четирите сгради, в какъвто смисъл са и възраженията на ищцата. Тук следва да се отбележи, че собствениците на самостоятелни обекти в сградите не разполагат с правомощие по ЗУЕС да вземат решение за учредяване на обща (единна) етажна собственост на всички сгради, както е и в настоящия случай, поради което взетите решения за учредяването ѝ с протокола от 30.04.2013 г. няма правно действие. Както бе посочено по-горе, етажната собственост възниква единствено по силата на закона при наличие на предпоставките по чл.38, ал.1 ЗС, т.е. с разпореждането със собствеността върху отделни обекти в сградата и възниква само за конкретната сграда, а не

на основание решение на лицата-собственици на самостоятелни обекти в няколко отделни сгради. Поради това не може да се приеме, че е учредена обща етажна собственост на процесните четири сгради, всяка от които в режим на етажна собственост, както е било процедирано в случая. Без значение е и подаването на уведомление до общината по реда на чл.46б ЗУЕС, тъй като същото няма правопораждащо действие и не придава правосубектност на общността от собственици на обекти в сградите. В разпоредбата на чл.18 ЗУЕС е уредена единствената възможност за провеждане на съвместно общо събрание – когато трябва да се реши въпрос, свързан с общи части на две или повече етажни собственоности, като се свиква по инициатива на управителния съвет /управителя/ на една от етажните собственоности и се провежда по общите правила за провеждане на общо събрание, а решенията се вземат с мнозинство две трети от присъстващите. В случая обаче липсват твърдения и доказателства за свикването и провеждане на такова събрание по реда на чл.18 ЗУЕС. В тази връзка, съдът намира, че проведеното на 10.09.2021 г. общо събрание на етажните собственици на четирите отделни сгради, всяка в режим на етажна собственост, на което е избран нов управител на ЕС, е незаконосъобразно свикано и проведено, което е достатъчно основание за отмяна на взетите решения като незаконосъобразни, доколкото законът не предвижда съществуването на подобна етажна собственост и провеждането на такова общо събрание.

Ето защо, предявеният иск е основателен и оспорените решения следва да бъдат отменени от съда, като е безпредметно обсъждането на останалите наведени в исковата молба възражения за тяхната незаконосъобразност.

С оглед изхода на делото, на ответната страна разноски не се дължат. Ищцата е направила искане за присъждане на разноски по делото, като сторените такива от нея са в размер на 525 лв. (25 лв. за платена държавна такса и 500 лв. за платено адвокатско възнаграждение), които следва да бъдат възложени в тежест на ответната страна.

Мотивиран от гореизложеното, Бургаският районен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ като незаконосъобразни всички решения, взети на проведеното на 10.09.2021 г. Общо събрание на Етажната собственост, находяща се в * в ПИ с идентификатор * по КККР на гр.Созопол, м.“Буджака“, представлявана от управителя на ЕС – С.Н.С., обективирани в протокол от 10.09.2021 г.

ОСЪЖДА Етажната собственост на адрес гр.Созопол, *, в ПИ с идентификатор * по КККР на гр.Созопол, м.“Буджака“, представлявана от управителя на ЕС – С.Н.С., да заплати на Г. Ил. Д., ЕГН *****, сумата от **525 лв.** (петстотин двадесет и пет лева) за направените по делото съдебни разноски.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____