

РЕШЕНИЕ

№ 1537

гр. Велико Търново, 14.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВЕЛИКО ТЪРНОВО, V СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ГАЛЯ ИЛИЕВА

при участието на секретаря ПАВЛИНА ХР. ПАВЛОВА
като разгледа докладваното от ГАЛЯ ИЛИЕВА Гражданско дело №
20234110102062 по описа за 2023 година

Производството е образувано въз основа на предявен иск за отмяна на решения на общо събрание на етажната собственост, с правно основание чл.40 ал.1 от ЗУЕС.

В исковата молба се излагат се твърдения, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****“. Ищецът заявява, че на***** проведено Общо събрание на ЕС, като съгласно т.4 от дневния ред е взето решение във връзка с чл.51 ал.1 от ЗУЕС таксите да се заплащат за собственик, ползвател или обитател, който е навършил 18 годишна възраст. При апартаментите за гости, таксата да се формира от броя на декларираните в заявлението за регистрация легла, умножено по три. Таксата за собственик, ползвател, обитател или регистрирано легло в апартамент да е 10лв. Сочи се, че на *****е проведено ОС на ЕС, на което е потвърдено решението от ***** относно определените месечни такси за управление и поддръжка. Ищецът счита, че така взетите решения са незаконосъобразни, като счита, че не са спазени изискванията на чл.12 от ЗУЕС относно компетентността за свикване на ОС, както и са нарушени правилата по чл.13 от ЗУЕС, вкл. липсва надлежна покана, заседанията на ОС са проведени при липса на изискуемия кворум, а решенията взети без необходимото мнозинство. Оспорва протоколите от ОС от *****„в частта относно посочените в тях часове на провеждане на ОС и процентите идеални части, които са били представени на заседанието. На следващо място се твърди незаконосъобразност поради нарушение на материалноправни норми-чл.51 ал.1 от ЗУЕС, чл.51 ал.2 и ал.5 от ЗУЕС, като съображенията си излага в исковата молба. Ищецът отправя искане на основание чл.40 ал.1 от ЗУЕС съдът да отмени като незаконосъобразни решенията на Общото събрание на ответната ЕС, обективирани в Протоколи от 14.06.2023г и от 06.07.2023г. Претендира разноски.

Ответникът в срока по чл. 131 от ГПК представя отговор, в който оспорва основателността на исковата претенция. Соци, че оспорваните решения са взети при спазване процедурата по ЗУЕС, като и за двете ОС е била разлепена покана, за което е подписан протокол. Твърди, че събранията са проведени при спазен кворум. По отношение на възраженията на ищеца за нарушени материалноправни норми на чл.51 от ЗУЕС ответникът заявява, че е взето решение ненавършилите пълнолетие деца да не дължат такси по обслужване и поддържане на общите части, защото те нямат доходи и задълженията да се поемат от пълнолетните дееспособни лица. По отношение таксите за апартаменти за гости

ответникът заявява, че ищецът предоставя апартамента си на външни лица като краткосрочно ползване за нощувки, като апартаментът бил обект на публично предлагане на оферти на посочени сайтове. Според ответника, в апартамента на ищеца се настаняват лица, които го ползват за една или няколко нощувки и в тази връзка ответникът счита, че апартамента попада в хипотезата на чл.51 ал.5 от ЗУЕС-свързана с достъп на външни лица. Ответникът заявява, че счита, че таксите следва да се определят на регистрирано легло, а не на брой на собствениците досежно апартаменти за гости. Отправя искане за отхвърляне на иска. Претендира присъждането на разноски.

Въз основа на събраните по делото доказателства, съдът прие за установено от фактическа страна следното:

По делото не е спорно и от представените писмени доказателства се установява, че ищецът е собственик на самостоятелни обекти, представляващи два апартамента в сграда с идентификатор *****

Видно от представен по делото протокол за поставена покана по чл.13 ал.1 от ЗУЕС, в присъствието на лицето П Й на 30.05.2023г. на таблото за съобщения във фоайето на ЕС е поставена покана за провеждане на общо събрание на 14.06.2023г.

Видно от представен по делото протокол за поставена покана по чл.13 ал.1 от ЗУЕС, в присъствието на лицето П Й на 28.06.2023г. на таблото за съобщения във фоайето на ЕС е поставена покана за провеждане на общо събрание на 06.07.2023г

Видно от протокола от 14.06.2023 г., на посочената в същия дата е проведено общо събрание на етажната собственост в жилищна сграда в гр. *****. Според отбелязванията в протокола, събранието е започнало в първоначално обявения час 19:00 часа, като в протокола е отбелязано, че към този час са присъствали 44,1325% ид.части от общите части на ЕС, като съгласно чл.15 ал.2 от ЗУЕС, поради липса на необходимия кворум, събранието е отложено с един час. В 20:00ч са присъставали 48,9413% ид.части от общите части, представляващи 14 самостоятелни обекти и събранието е пристъпило към вземане на решения по дневния ред. Видно от протокола, съгласно т.4 от дневния ред относно определяне на месечна такса за управление и поддръжка е взето решение таксите да се заплащат за собственик, ползвател или обитател, който е навършил 18 годишна възраст. При апартаментите за гости таксата да се формира от броя на декларираните в заявлението за регистрация легла умножено по три. Таксата за собственик, ползвател, обитател или регистрирано легло в апартамента за гости е 10лв. Решението е взето с мнозинство 88,0626% от представените на общото събрание идеални части от общите части, а против са били 11,9374% от представените на събранието идеални части от общите части.

Протоколът е подписан от председателя на събранието председател на управителния съвет К. И. и от протоколчик И М.

По делото е представен списък със собствениците на самостоятелни обекти в ЕС, притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата и лицата, присъствали на събранието, които са положили подпис върху списъка.

Видно от представения по делото протокол от 06.07.2023г. на посочената в същия дата е проведено общо събрание на етажната собственост в жилищна сграда в *****. Според от отбелязванията в протокола, събранието е започнало в първоначално обявения час 19:00 часа, като в протокола е отбелязано, че към този час са

присъствали 57,0513% ид.части от общите части на ЕС, като съгласно чл.15 ал.2 от ЗУЕС, поради липса на необходимия кворум, събранието е отложено с един час. В 20:00ч са присъставали 59,6376% ид.части от общите части, представляващи 16 самостоятелни обекти и събранието е пристъпило към вземане на решения по дневния ред. Видно от протокола, съгласно т.2 от дневния ред относно потвърждаване или промяна на взетото решение по т.4 от дневния ред на ОС на собствениците, проведено на 14.06.2023г., ОС е приело, че предвид резултатите от гласуването няма да се извършва промяна на месечните такси за управление и поддръжка.

Протоколът е подписан от председателя на събранието председател на управителния съвет К. И. и от протоколчик П Й.

По делото е представен списък със собствениците на самостоятелни обекти в ЕС, притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата и лицата, присъствали на събранието, които са положили подпис върху списъка.

По делото са събрани гласни доказателства чрез разпит на свидетелите П В Й и Ц А. М. Свидетелят Й, разпитан каза, че живее в процесната етажна собственост и е участвал в двете оспорени общи събрания. Свидетелят заяви, че поканата за всяко общо събрание се поставя на таблото за съобщения във входа на блока, около 10-15 дни преди съответното събрание. Винаги часът, посочен в поканата за начало на общото събрание е спазван, като процесните събрания били обявени за 19:00ч, а когато липсва на кворум, началото на събранието се отлага за след един час. Свидетелят заяви, че се изготвя списък с присъстващите на събранието, като всеки, който присъства се подписва лично. Свидетелят каза, че ищецът е собственик на два апартамента, намиращи се на пети етаж от сградата, като тези апартаменти се отдават под наем за нощувки и основно за почивните дни идвали различни гости на апартаментите. Свидетелят М, разпитан каза, че е участвал в процесните общи събрания на ЕС, като първото било по инициатива на Управителния съвет на входа, а второто-по предложение на ищеца. Свидетелят каза, че както за процесните, така и за всички събрания на ЕС управителният орган на ЕС поставя на информационното табло във входа покана за свиканото общо събрание, като поставянето на поканата се извършвало 12-15 дни преди датата на събранието. Самите събрания се провеждали във входа, където има общо пространство. При липса на кворум за първоначално определения час на общото събрание, началото му се отлагало за след един час. Всеки присъстващ удостоверявал присъствието си с подпис върху списък. Свидетелят заяви, че единия от апартаментите на ищеца е над неговия апартамент. Двата апартамента, които ищецът притежава в ЕС, се отдавали под наем на хотелски начала. Посещенията на различни наематели в апартаменти е ежедневно и всеки посетител пребивавал максимум два дни. Свидетелят каза, че на общо събрание, определили размера на вноската, която да заплаща пълнолетен член-живущ в съответния апартамент, а по отношение на двата апартамента на ищеца приели таксата да се начислява на брой легла в съответния апартамент, умножено по три. Свидетелят заяви, че в единия апартамент били регистрирани две легла, а в другия четири. Свидетелят каза, че за взетите решения на събранията се съставя протокол, който бил оповестен чрез залепяне на

общите части на входа, за да може всеки да се запознае със съдържанието му.

От приетото за установено от фактическа страна, съдът направи следните правни изводи:

Предявеният иск е с правно основание чл.40 ал.1 от ЗУЕС е допустим – предявен от лице, което е собственик на самостоятелни обекти в процесната етажна собственост.

Съгласно разпоредбите на чл. 40, ал. 1 и ал. 2 ЗУЕС, всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на Общото събрание на етажната собственост, като молбата за това се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаване на решението по реда на чл. 16.

В случая се установява, че съобщението за изготвения протокола от общото събрание на етажната собственост, проведено на 14.06.2023 г., е поставено на таблото за съобщения във фойето на ЕС на 19.06.2023г., а съобщението за изготвения протокола от общото събрание на етажната собственост, проведено на 06.07.2023 г., е поставено на таблото за съобщения във фойето на ЕС на 10.07.2023г., поради което съдът приема, че срокът по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС е започнал да тече от тези дати и исковите са предявени на 13.07.2023г. в законоустановения 30-дневен срок.

Разгледани по същество, съдът намира следното:

Разпоредбата на чл. 12 ЗУЕС посочва по чия инициатива може да се свика общо събрание, а тази на чл. 13 предвижда, че общото събрание се свиква чрез покана, която се връчва най-малко седем дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - най-малко 24 часа преди това, като поканата се поставя и на видно място в етажната собственост. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол.

Съдът намира, че е спазена и разпоредбата на чл.13 от ЗУЕС, като поканата за общото събрание свикано за 14.06.2023г е била поставена на видно място в ЕС/табло за съобщения във фойето на ЕС/, на 30.05.2023г ,което е повече от седем дни преди датата на събранието, а поканата за общото събрание свикано за 06.07.2023г е била поставена на видно място в ЕС/табло за съобщения във фойето на ЕС/, на 28.06.2023г., което също е повече от седем дни преди датата на събранието. По делото са представени протоколи,които удостоверяват поставяне на поканата на всяко от двете оспорени общи събрания. Съдът намира за неоснователно възражението наведено от ищеца, че собствениците в ЕС не са били надлежно уведомени за събранието. Поставянето на покана се удостоверява от протокол, представен по делото, както и от събраните гласни доказателства, които съдът кредитира като непротиворечиви и кореспондиращи с останалия събран по делото доказателствен материал. В показанията си и двамата разпитани свидетели казаха, че не само за процесните, но и за всички провеждани общи събрания на ЕС покана била поставяна от управителния орган на ЕС върху информационно табло, повече от 10 дни преди събранието. С оглед изложеното съдът приема, че етажните собственици са били надлежно уведомени за двете процесни общи събрания.

Съдът намира, че не се установиха и другите сочени от ищеца нарушения при провеждане на общото събрание, като липса на кворум.

Съгласно чл. 15. ал.1 то ЗУЕС/ в редакцията, действаща към момента на провеждане на оспорените общи събрания/, Общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, с изключение на случаите по чл. 17, ал.2, т. 1 - 4 и 7. В ал.1 от същата разпоредба е посочено, че ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час при липса на кворум по ал.1, събранието се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, ако на него са присъствали не по-малко от 36 идеални части от общите части на етажната собственост. В конкретния случай, началото на двете оспорени общи събрания е било отложено с един час и видно от протоколите от общите събрания от 14.06.2023г и 06.07.2023г. същите са проведени при изискуемия от закона кворум-за първото събрание са присъствали 48,9413% идеални части от общите части, а за второто събрание-59,6376% идеални части от общите части, поради което възраженията на ищеца досежно посочения кворум са неоснователни. Кворумът се установява и от приложените списъци с присъстващи лица, срещу които лицата, присъствали на събранието са положили подписи. В списъците са посочени притежаваните от всеки собственик идеални части от общите части на сградата.

На следващо място, видно от протокола от общото събрание, решенията са взети с необходимото мнозинство на присъстващите. В чл.17 от ЗУЕС е посочено необходимото по закон мнозинство, с което се приемат решенията на ЕС, като за надлежното приемане на оспорените решения, доколкото не попадат във визираните в ал.2, е необходимо мнозинство повече от 50% от представените идеални части от общите части на етажната собственост, присъстващи на ОС. В случая оспореното решение по т.4 от ОС от 14.06.2023г е взето с мнозинство 88,0626%, а предвид резултатите от проведеното гласуване при Общото събрание на 06.07.2023г. не е взето решение за промяна на месечните такси за управление и поддръжка.

С оглед изложеното съдът намира, че надлежното провеждане на събранията се установява от представените писмени доказателства, подкрепени с гласните доказателства. Протоколът за всяко от двете събрания е подписан от председателстващия събранието и протоколчика и е бил надлежно съобщен на етажните собственици, с поставяне на съобщение на информационното табло във входа.

На следващо място съдът следва да разгледа и направените от ищеца възражения за незаконосъобразност, изразяващи се в противоречие с нормата на чл.51 от ЗУЕС.

Съгласно чл.51 ал.1 от ЗУЕС разходите по управление и поддържане на общите части на ЕС се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите, обитателите и членовете на техните домакинства, независимо от етажа, на който живеят. В чл.51 ал.2 е посочено, че ненавършилите 6 годишна възраст деца не заплащат разходите по ал.1 от същия член, а в ал.5 е посочено, че собственик, ползвател или обитател, който упражнява професия или извършва дейност в самостоятелен обект на етажната собственост, свързана с

достъп на външни лица, заплаща разходите за управление и поддържане на общите части в размер от трикратния до петкратния размер, определен с решение на Общото събрание.

Съгласно съдебната практика нормата на чл.51 от ЗУЕС е с императивен характер и приемането на решение на ОС на ЕС относно начина, по който се формират месечните такси за управление и поддръжка на ЕС следва да бъде съобразено с тази норма на закона. В случая, ОС на ЕС е взело решение само пълнолетни членове на домакинствата да заплащат такса, като за децата под 18 години да не се дължи месечна такса, но следва да се има предвид, че съгласно горещитираната разпоредба освободени от заплащане на месечна такса са само децата, ненавършили шест годишна възраст. В този смисъл взетото от ОС решение, което освобождава всички ненавършили пълнолетие деца от месечна такса за управление и поддръжка на общите части на ЕС противоречи на императивната норма на чл.51 ал.2 от ЗУЕС и се явява незаконосъобразно. Относно решението на ОС в частта, в който е определен начин, по който се формира таксата за апартаментите за гости в ЕС, съдът намира, че в случая приложение намира ал.5 на чл.51 от ЗУЕС. По делото не е спорно и от събраните гласни доказателства се установи, че двата апартамента, собственост на ищеца, се отдават под наем на хотелски начала, за нощувки, което е свързано с достъп на външни лица, които не са постоянни обитатели на жилищата, а отсядат в тях за по максимум няколко нощувки. Това обстоятелство се установи от показанията на двамата разпитани свидетели, които показания съдът кредитира, доколкото са непротиворечиви и отразяват преки впечатления на свидетелите, които живеят в същата ЕС. При разпита свидетеля М каза, че таксата за всеки от апартаментите е определена на база регистрирано легло, като съдът счита, че така определена таксата не противоречи на нормата на закона, тъй като по правило се дължи такса от всеки обитател на жилището. След като апартаментите се ползват за отдаване под наем на хотелски начала и са регистрирана като такъв обект, то логично е да се приеме, че броя на обитателите съответства на броя регистрирани легла, поради което определянето ѝ по този начин не нарушава императивната норма на закона. Не е нарушен закона и със завишаването на таксата за тези обекти в трикратен размер, доколкото ал.5 дава такава възможност на ОС на ЕС, поради което наведените от ищеца възражения относно начина на формиране на месечната такса за управление и поддръжка на отдаваните под наем апартаменти за гости не противоречи на закона.

С оглед изложеното следва да бъде отменено решение на ОС от 14.06.2023г по т.4 само в частта, в която е взето решение таксите да се заплащат само за собственик, ползвател или обитател, който е навършил 18 години, а в останалата част искането за отмяна на решението следва да бъде отхвърлено. Относно искането за отмяна на решение по т.2 от ОС на ЕС от 06.07.2023г, доколкото се установи от протокола от ОС, че не взето решение за промяна на месечните такси за управление и поддръжка, искът следва да се отхвърли в тази част.

Ищецът е претендирал присъждане на разноски за държавна такса в размер на 80лв. и за адвокатско възнаграждение в размер на 1300лв. От страна ответника е наведено възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител

на ищеца. С оглед на това, че делото не е с голяма фактическа и правна сложност, разглеждането му приключи в едно открито съдебно заседание следва адвокатското възнаграждение да бъде редуцирано до минимума съгласно чл.7 ал.1 т.4 от Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения, приложима в случая, а именно 1000лв. При това положение общият размер на разносните възлиза на 1080лв. С оглед изхода на спора, по който е уважена част от исковата претенция и разпоредбата на чл.78 ал.1 от ГПК, в полза на ищеца следва да се присъдят половината от направените по делото разноси в размер на общо 540лв., съразмерно на уважената част на исковата претенция.

Ответникът не е претендирал присъждане на разноси, поради което съдът не дължи произнасяне в тази насока.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иск по чл.40 ал.1 от ЗУЕС, предявен от Я. Р. Б. с ЕГН *****, със съдебен адрес ***** срещу Собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес *****, като незаконосъобразно Решение на Общото събрание на ЕС от 14.06.2023г **по т.4 в частта**, в която е решено месечните такси за управление и поддържане на общите части на ЕС да се заплащат за собственик, ползвател или обитател, навършил 18 годишна възраст, като **ОТХВЪРЛЯ** иска по чл.40 ал.1 от ЗУЕС, с който се претендира отмяна като незаконосъобразни на Решение на Общото събрание на ЕС от 14.06.2023г **по т.4 в останалата част**, както и отмяна на решение по т.2 от Общо събрание на ЕС от 06.07.2023г., обективирани в Протокол от 14.06.2023г и от 06.07.2023г., **като неоснователен и недоказан.**

ОСЪЖДА Собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес ***** **да заплатят** на Я. Р. Б. с ЕГН *****, със съдебен адрес *****, **сумата общо 540 лв.** /петстотин и четиридесет лева/, представляваща направени по делото разноси за държавна такса и адвокатско възнаграждение, съразмерно на уважената част на исковата претенция.

Решението може да бъде обжалвано пред Великотърновски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – Велико Търново: _____