

РЕШЕНИЕ

№ 429

гр. Враца, 17.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВРАЦА, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Неделин Й. Захариев

при участието на секретаря Анита Людм. Мейцова
като разгледа докладваното от Неделин Й. Захариев Гражданско дело № 20231420100438 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на О. К. И., ЕГН *****, гр. Враца, ***** срещу Етажна собственост с административен адрес: гр. Враца, ***** представлявана от професионален домоуправител „Фасилити стил“ ***** със седалище и адрес на управление: гр. Враца, ул. „Рила“ №22, ет.3, с управител Дейвит Пламенов И.. Ищецът твърди, че е собственик на апартамент №1, с площ от 87,73 кв.м., избено помещение №1 от 7,50 кв.м. и 6,75 % идеални части от общите части на сградата в режим на етажна собственост, находяща се в гр. Враца, ул. „Генерал Леонов“ №52. Заявява, че сградата се състои от четири етажа и в нея има шест апартаменти, търговски обекти, офиси и гаражи. Сочи, че Етажната собственост се представлява от професионален домоуправител по силата на подписан с ЕС договор за услуга „професионален домоуправител“ №8/16.06.2021г. В исковата молба се излага, че на 27.07.2022г., в 18:00 ч. е проведено Общо събрание на Етажната собственост, на което присъствали собствениците на пет самостоятелни обекти. Ищецът също присъствал. Събранието протекло при следния дневен ред: т.1 Ремонт на покрива и т.2 Други. Били взети следните решения: по т.1 от дневния ред: „ОС взе решение кампанията за покрива да бъде на стойност 29 500 лв., със срок до края на месец август 2022г., на база идеални части да се включат и мазетата.“ и по т.2 от дневния

ред: „Управителят на ОС направи отчет на общата каса, неразделна част от този протокол, който бе приет без възражения.“ Ищецът твърди, че протоколът от Общото събрание не е изготвен и разгласен по реда на чл.16 ЗУЕС, не е поставен на видно място в сградата и препис от протокола не му е предоставен. Заявява, че на 24.01.2023г. получил Заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК, издадена по ч.гр.д. №88/2023г. на Районен съд – Враца, с която е осъден да заплати на етажната собственост суми за ремонт на покрива на сградата, съгласно Решение от 27.07.2022г. на общото събрание на етажната собственост. На 24.01.2023г. ищецът веднага се запознал с ч.гр.д. №88/2023г. на Районен съд – Враца и снабдил с препис от приложения към заявлението протокол №1/27.07.2022г. от проведеното Общо събрание. Счита, че от деня на снабдяването му с препис от протокола започва да тече едномесечния срок за по чл.40, ал.2 ЗУЕС за обжалване на решенията, взети от общо събрание, проведено на 27.07.2022 г.

Твърди се, че всички решения, взети на проведеното на 27.07.2022г. общо събрание са незаконосъобразни, като сочи следните основания за тяхната отмяна:

- общото събрание е свикано в нарушение на изброените в чл.12 и чл.13 ЗУЕС хипотези и проведено в нарушение на чл.16, ал.2, ал.3, ал.4, ал.5;

- на събранието са разглеждани и решени въпроси, които не са били включени в поканата за свикване за общо събрание, в нарушение на чл.16, ал.3 ЗУЕС;

- липсва кворум за провеждане на общо събрание и липсва мнозинство за приемане на процесните решения;

- протоколът от проведеното общо събрание не отговаря на нормативно установеното съдържание. В нарушение на чл.16, ал.5 ЗУЕС липсва отразяване на направените от участващите в събранието изявления и предложения, както и техни подписи, удостоверяващи начина, по който са гласували. В протокола е посочено, че на събранието са присъствали лично или чрез представители определен брой собственици/ползватели, като в нарушение на чл.16, ал.5 ЗУЕС не е отразено ясно и точно кой представител, каква точно част от общите части представлява, в какво качество – член на домакинство по чл.14, ал.1 ЗУЕС или по т.3 друго лице, за да може да бъде извършена преценка правилно ли е отразена квотата на гласуващите, спазена

ли е забраната по чл.14, ал.4 ЗУЕС, какъв е кворума на всяко едно от приетите решения, спазени ли са изискванията на чл.17 ЗУЕС;

- не са събрани и представени на собствениците оферти от различни строителни фирми и количествено стойностни сметки за вид, количества и стойности на СМР, липсва дефиниция на понятието „кампания за покрива“;

- общото събрание не е обсъждало и приемало бюджет за 2022г., нито план за извършване на ремонти в общите части на сградата;

- не е определен краен срок за събиране на сумите, същите не са изискуеми и ищецът не е изпаднал в забава и не дължи тяхното заплащане;

- не са представени на етажните собственици разходни оправдателни документи, които доказват извършени разходи на общите средства.

Искането към съда е да отмени като незаконосъобразни решенията на Общото събрание на Етажната собственост с административен адрес: гр.Враца, ул. „Генерал Леонов“ №52, за които е съставен протокол от общо събрание от 27.07.2022г.

Ответникът Етажна собственост с административен адрес: гр. Враца, ***** представлявана от професионален домоуправител „Фасилити стил“ ***** със седалище и адрес на управление: гр. Враца, ул. „Рила“ №22, ет.3, с управител Дейвит Пламенов И., в срочно подадения отговор по чл.131 ГПК оспорва като недопустим и неоснователен предявения иск. Развиват се съображения за спазена процедура по свикване и провеждане на процесното Общо събрание. Твърди се, че свикването е извършено с писмена покана, подписана от професионалния домоуправител, съдържаща необходимите реквизити и поставена на информационното табло на 19.07.2022г. Излага се, че на 27.07.2022г. на информационното табло в блока било залепено съобщение за изготвения протокол от общото събрание, поради което срокът за предявяване на иск по чл.40, ал.2 ЗУЕС бил изтекъл към датата на депозиране на исковата молба. С тези доводи от съда се иска да остави без разглеждане исковата молба, алтернативно да я остави без уважение като неоснователна. Претендират се разноски.

Като ответници по делото са конституирани Любка Петрова Вълчева ЕГН *****, собственик на офис 1, представляващ самостоятелен обект в сградата в режим на етажна собственост, с административен адрес: гр. Враца, ул. „Генерал Леонов“ № 52 и Снежана Христова Младенова ЕГН 550912193,

собственик на апартамент №3. Заявяват, че изложеното в исковата молба е вярно и не я оспорват. Любка Вълчева твърди, че лично е присъствала на общото събрание, на което решение за ремонт на покрива и за събиране на пари не е гласувано и не е вземано. Ответниците твърдят, че на информационното табло, което се намира във входа и на входната врата на блока не е поставян протокол, съобщение или какъвто и да било друг документ, от съдържанието на който да става ясно, че е изготвен протокол от проведеното общо събрание на 27.07.2022г. Заявяват, че копие от протокола от това събрание не са предоставяни на ищеца и останалите собственици.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства, доводите и съображенията на страните, приема за установено следното от фактическа страна:

По делото са приети като доказателства приложени към исковата молба нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №11, том II, рег. №3923, дело №191 от 04.06.2004г. на нотариус Ивайло Лилевски, рег. № 339 в Нотариалната камара на Република България, договор за услуга „Професионален домоуправител“ № 8/16.06.2021г., заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК, издадена на 16.01.2023г. по ч.гр.д. №88/2023г. на РС – Враца, протокол №1 от 27.07.2022г. от проведено ОС на ЕС с приложение №1 – списък на присъстващите на ОС; съобщение с разписка за връчването на Заповед за изпълнение на парично задължение по ч.гр.д. №88 /2023г. и копие от контролен лист, съдържащ се в кориците на ч.гр.д. № 88/2023г. на РС – Враца.

От ответната етажна собственост, представлявана от професионален домоуправител „Фасилити стил“ ЕООД са приложени и приети като доказателства покана за провеждане на ОС на ЕС от 19.07.2022г., протокол за поставена покана, протокол от проведено ОС на ЕС на 27.07.2022г., списък на присъстващите на ОС на ЕС, съобщение за изготвени протокол от 29.07.2022г., протокол за поставено съобщение, таблица за площообразуване и справки от имотен регистър и ГРАО.

Приети като доказателства са и документите за собственост на конституираните ответници Любка Вълчева и Снежана Младенова.

В съдебно заседание ищецът се явява лично и с надлежно упълномощен процесуален представител. Поддържа предявената искова молба и моли за

нейното уважаване. Оспорва приложеното към отговора по чл.131 ГПК съобщение за изготвен протокол от проведено Общо събрание на Етажната собственост с дата 29.07.2022г., както и протокол за поставено съобщение по чл.16, ал.7 ЗУЕС с дата 29.07.2022г. Заявява, че съобщение и протокол не са поставяни на информационното табло в сградата. Оспорва същите като антидатиращи и твърди, че са съставени единствено за целите на настоящия процес. Оспорва протокола за поставено съобщение от 29.07.22г. по съображения, че не отговаря на изискванията на чл.16, ал.7 ЗУЕС, тъй като е изготвен и подписан единствено от лицето Дейвид И., като липсва подпис на другото вписано в протокола лице - Валя Цветанова Начева. Оспорва и таблица за изчисление процента идеални части от общите части в сградата, по съображения, че няма информация кой е извършил тези изчисления, въз основа на какви документи и каква е неговата квалификация, а от друга страна така определените идеални части не съвпадат с посочените в документа му за собственост.

Ищецът оспорва представителната власт на адв. Е. А., АК – Пловдив. Поддържа, че е ненадлежно упълномощен, а подписаният между него и „Фасилити стил“ ЕООД договор е нищожен, поради липса на решение на Общото събрание на Етажната собственост. Сочи, че в т.1.8 от договора за услуга „професионален домоуправител“, професионалният домоуправител, съобразно решенията на ОС, от името и в полза на ЕС има право да упълномощава адвокат за събиране на дължимите суми към бюджета на ЕС, да подписва договори с физически и юридически лица.“ Общото събрание на ЕС не е вземало решение и не е оправомощавало професионалния домоуправител да упълномощава адвокат за събиране на процесната сума, нито да подписва договор за правна помощ и съдействие, както и да заплаща адвокатски хонорар.

„Фасилити стил“ ЕООД е потвърдило всички действия, извършени от адв. Е. А., като застъпва позиция, че същият е надлежно упълномощен.

По делото е допусната съдебно-счетоводна експертиза, която да отговори на въпроса „Какъв е процентът на идеалните части от общите части, който притежава всяко едно от лицата, присъствало на ОС на ЕС от 27.07.2022г., съответен на самостоятелния обект и какъв е сборът им? “ Вещото лице е изготвило заключение, ползвайки от архивите на Община

Враца строителни документи – обяснителна записка към архитектурен проект на сградата и разрешение за въвеждане в експлоатация. Вещото лице пояснява, че в площообразуването са включени апартаменти с прибавена площ на мазетата, но и други без прибавена площ на мазетата, което не е правилно. Трите гаражи, които са самостоятелни обекти също не са включени в площообразуването. Според експертизата, това, което ответното дружество посочва като документи за изчисляване процента на идеалните части, не отговаря на строителните книжа на сградата, тъй като изчисленията по площообразуването са извършени по квадратури от нотариалните актове на присъстващите на ОС, а те не съответстват на строителната документация. Вещото лице дава заключение, че най-точното разпределение на общите части е това, посочено в таблица на страница трета от заключението, на база всички самостоятелни обекти в сградата по данни от строителната документация. Тези изчисления не съвпадат с направените от ответното дружество изчисления в приложената по делото таблица за площообразуване.

Събирани са гласни доказателства чрез разпита на двама свидетели.

Св. Тошко Тодоров твърди, че не е присъствал на ОС. Твърди, че единственото табло, върху което се лепят съобщения и обяви от домоуправителя в кооперацията е ел.таблото. Заявява категорично, че върху таблото нищо не е лепено от професионалния домоуправител. Не е видял на друго място в сградата – входната врата, стените и други места да е поставено съобщение за свикване на ОС и протокол за проведено общо събрание, взети решения, съобщение и други документи. Твърди, че е разбрал за ОС през месец юли 2022г., когато видял залепена бележка, че дължи пари за ремонт на покрива. Предполага, че ищецът също е бил изненадан.

Св. ***** заявява, че миналата година през лятото служебният домоуправител „Фасилити стил“ ЕООД свикал ОС. Поканата за свикване на ОС била залепена на входната врата на кооперацията, от вътрешната страна на стъклото и на стъклата на всички магазини. Твърди, че поканата била подписана и си спомня от дневния ред, че имало точка за ремонт на покрива. Посочва, че във входа има малко информационно табло от корк, но то е малко и затова професионалният домоуправител поставя съобщенията на стъклото на входната врата. Заявява, че събранието е проведено в посочените в

поканата дата и час и на него присъствали Любка, О., Снежана, човек, който не си спомня и Тихомир Опров. Присъствал и представител на дружеството домоуправител, който носел списък за подпис от присъстващите. Присъстващите подписали присъствен списък. Твърди, че на събранието е взето решение за стартиране на кампания за ремонт на покрива. Имало две оферти с цени за ремонт, като била избрана по-високата за цялостен ремонт на покрива. ОС взело решение да се съберат пари за по-високата оферта и ако останат пари да се върнат на собствениците. Разбрали се, че за да се разпредели тази сума по апартаменти и други обекти в сградата, трябва да се предоставят нотариалните актове на собствениците, за да се види кой какви части притежава. Св. Вутова твърди, че протоколът от ОС е бил залепен на информационното табло във входа, както и съобщение, че е изготвен протокол от ОС. Съобщението било подписано, но от кого не знае. Не е присъствала, когато съобщението за изготвения протокол е залепено на информационното табло и не е изготвяла такова съобщение.

При така установеното от фактическа страна, се налагат следните правни изводи:

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл.40, ал.2 вр. с ал.1 ЗУЕС. Съдът дължи на първо място произнасяне по допустимостта на исковата претенция.

Същата е заявена от активно легитимирана страна - собственик на самостоятелен обект в сградата в режим на етажна собственост, представляващ апартамент №1. Ищецът удостоверява качеството си на собственик с приетия като доказателство нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №11, том II, рег. №3923, дело №191 от 04.06.2004г. на нотариус Ивайло Лилевски, рег. № 339. Ответник по този иск е етажната собственост, представлявана от професионален домоуправител „Фасилити стил“ ***** гр. Враца, по силата на договор за услуга „професионален домоуправител“ №8/16.06.2021г.

Съгласно разпоредбата на чл.40, ал.1 ЗУЕС, всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание. Съгласно чл.40, ал.2 ЗУЕС молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30 – дневен срок от оповестяването на решението по реда на чл.16, ал.7 ЗУЕС. Този срок е преклузивен и съдът служебно следи

за него. В тази връзка спорен между страните е въпросът спазен ли е преклузивният срок по чл.40, ал.2 ЗУЕС за предявяване на иска за отмяна процесните решения, взети от общото събрание на 27.07.2022г. Срокът, предвиден в ЗУЕС за съставяне на протокола е 7-дневен от провеждането на събранието. Разпоредбата на чл.16, ал.7 ЗУЕС, задължава председателя на управителния съвет (управителя) в срока по ал.6 (7-дневен от датата на провеждане на събранието) да постави на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола, като за поставянето на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочват датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Когато в случаите по чл.13, ал.2 ЗУЕС лицето не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат копия на протоколи, то се смята за уведомено с поставяне на съобщението. В тежест на ответника е да докаже, че съобщението за изготвения протокол от общото събрание е поставено по реда на чл.16, ал.7 ЗУЕС на посочената дата – 29.07.2022г. Във връзка с този спор от страните са ангажирани писмени и гласни доказателства. С оглед обстоятелството, че последните доказателства са събрани в две поредни открити съдебни заседания, съдът намира, че настоящият момент е първият възможен за произнасяне по въпроса за допустимостта на предявения иск. От една страна ответникът твърди, че протоколът е оповестен по надлежния ред, за което са съставени изискуемите по смисъла на чл.16, ал.7 ЗУЕС писмени документи. Ищецът твърди, че такива не са съставяни и протоколът от събранието не е оповестен по реда на чл.16, ал.7 ЗУЕС. Съдът счита, че е допустимо чрез гласни доказателства да се установяват обстоятелства, свързани с датата и мястото на залепването на протокола по чл.16, ал.7 ЗУЕС. (в този смисъл е и Определение №312 от 26.09.2014г. по ч.гр.д. № 4061/2014г. ВКС, второ гр.отд.). Чрез гласните доказателства се цели не установяване на обстоятелство, за което законът изисква писмен документ, а установяване на факта, че протоколът по чл.16, ал.7 ЗУЕС не е бил разлепен на посочената дата и на указаното в него място. Твърденият отрицателен факт не попада в нито една от хипотезите на чл.164, ал.1, т.1 – 6 ГПК, поради което е допустимо установяването му с гласни доказателства.

Съдът намира за доказано по делото, че протоколът от проведеното на

27.07.2022г. общо събрание не е оповестен по надлежния ред. На първо място, за установяването на този факт от ответника са ангажирани протокол за поставено съобщение по смисъла на чл.16, ал.7 ЗУЕС. Протоколът е изготвен от управителя на дружеството професионален домоуправител и в него е вписано поставянето на съобщение за изготвен протокол от проведеното общо събрание на 27.07.2022г. на етажната собственост. Според вписаното в него, протоколът за поставяне на съобщението е изготвен на 29.07.2022г. в присъствие на един свидетел – Валя Начева и е поставен на информационното табло във входа. В протокола са посочени датата, мястото и часът на поставянето му и е положен подпис само на съставителя му, като не е подписан от посочения в него свидетел. В случая протоколът за поставяне на съобщението за изготвен протокол от общото събрание, не съдържа нормативно установените реквизити в чл.16, ал.7 ЗУЕС, тъй като не е подписан от посочения в него свидетел. Разпитана като свидетел Валя Начева заявява, че не е участвала в изготвянето и залепването на съобщението върху информационното табло. По изложените съображения, съдът приема, че ищецът не е уведомен за изготвения протокол от проведеното на 27.07.2022г. общо събрание по реда на чл.16, ал.7 ЗУЕС. Същият се е снабдил с препис от протокола от общото събрание на 24.01.2023г., когато се е запознал с ч.гр.д. №88/2023г., в кориците на което се съдържа препис от този протокол. Това обстоятелство се установява от приетия като доказателство контролен лист по ч.гр.д. № 88/2023г. Съдът приема, че 24.01.2023г. е датата, от която започва да тече срока за обжалване на процесните решения на общото събрание, проведено на 27.07.2022г. Исковата молба е постъпила регистратурата на Районен съд – Враца на 16.02.2023г. в срока по чл.40, ал.2 ЗУЕС и като процесуално допустима следва да бъде разгледана по същество.

По иска с правно основание чл.40, ал.2 вр. ал.1 ЗУЕС, в тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелни обекти в сградата, която се намира в режим на етажна собственост и че са били взети решенията, чиято отмяна се иска. В тежест на ответника е да докаже, че общото събрание е свикано при спазване на изискванията на чл.12 и чл.13 ЗУЕС и, че е проведено при спазване на чл.15, чл.16 и чл.17 ЗУЕС.

Между страните не е спорно, а и от нотариалния акт се установява, че О. К. е собственик на ап.1 в сградата. Следва изрично да се отбележи, че при предявен конститутивен иск по чл.40, ал.1 ЗУЕС, преценката за

законосъобразност, която е длъжен да извърши съдът, е ограничена само до изрично посочените в исковата молба нарушения, представляващи самостоятелни основания за отмяна на атакуваните актове на общото събрание. 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, постановено по реда на чл.290 ГПК – Решение №58 от 25.03.2014г. на ВКС по гр.д. №5704/2013г., I гр.отд.

В светлината на изложеното, настоящият съдебен състав достигна до следните правни изводи във връзка с конкретните възражения:

По възраженията относно свикване на общото събрание:

Общото събрание от 27.07.2022г. е свикано въз основа на покана, подписана от законния представител на дружеството професионален домоуправител. Събранието е свикано при следния дневен ред: т.1 Ремонт на покрива. и т.2 Други. На 19.07.2022г. в 16:00 ч. на информационното табло с сграда в режим на етажна собственост с адрес: гр.Враца, ул. „Генерал Леонов“ №52 е поставена покана за свикване на общо събрание, като протоколът за поставянето ѝ е подписан от професионалния домоуправител и от лицето Валя Начева, разпитана като свидетел. Поканата съдържа реквизитите по чл.13, ал.1 ЗУЕС и е поставена в предвидения срок преди събранието. Не са констатирани нередовности при свикване на общото събрание и съдът приема, че общото събрание е свикано по законоустановения ред.

По възраженията относно провеждане на общото събрание:

Ищецът твърди, че общото събрание е проведено в нарушение на чл.16, ал.2, ал.3, ал.4, ал.5. Разпоредбата на чл.16, ал.2 ЗУЕС гласи, че общото събрание се председателства от председателя или друг член на управителния съвет или от управителя. В случая ЕС се представлява от професионален домоуправител в хипотезата на чл.19, ал.8 ЗУЕС, който има правата, задълженията и отговорностите на управителния съвет/управителя по чл.23 от ЗУЕС. В процесния случай, напълно законосъобразно общото събрание е председателствано от законния представител на дружеството професионален домоуправител.

Не е нарушена и разпоредбата на чл.16, ал.3 ЗУЕС, според която общото събрание на собствениците не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен в неотложни случаи. Общото

събрание не се е отклонило от предварително обявения дневен ред. Протоколираните решения са по обявените в поканата две точки. В протокола е записано, че по т.1 от дневния ред общото събрание е взело следното решение: „ОС взе решение кампанията за покрива да бъде на стойност 29 500 лв., със срок до края на месец август 2022г., на база идеални части да се включат и мазетата.“ По т.2 е взето следното решение: „Управителят на ОС направи отчет на общата каса, неразделна част от този протокол, който бе приет без възражения.“ Съдът счита, че няма правна пречка и не представлява нарушение на чл.16, ал.3 ЗУЕС в точка „разни“ от дневния ред да бъдат разгледани различни въпроси, касаещи етажната собственост.

Не е допуснато нарушение на чл.16, ал.4 ЗУЕС, според която разпоредба за провеждането на общото събрание се води протокол от протоколчик, избран с обикновено мнозинство по предложение на председателстващия. ОС на ЕС е единодушно е избирало за протоколчик лицето Майкъл Петров.

Съдът преценява като основателни възраженията на ищеца за нарушение на разпоредбата на чл.16, ал.5 ЗУЕС.

В ал.5 са изброени изчерпателно реквизитите, които следва да съдържа протокола: датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневния ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата – „за“, „против“, „въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Видно от протокола от общото събрание, подписан единствено от протоколчика, в същия не се съдържат голяма част от изброените в закона реквизити. В отделен от протокола документ са вписани явилите се на събранието лица, без да са посочени идеалните части от етажната собственост, които те представляват. В протокола е посочен кворум от 50 % ид.ч., за който няма данни как е установен. Липсата на тези реквизити прави невъзможна проверката по чл.15 ЗУЕС по въпроса дали събранието е проведено при спазване на предвидения в закона кворум. В протокола не е отразено мнозинството, с което са приети решенията, както и подписи на гласувалите лица. Това от една страна е съществено нарушение на предвидената в закона форма, а от друга страна прави невъзможна проверката за спазено мнозинство по чл.17 ЗУЕС. Налага се извод, че съставеният протокол е абсолютно

негоден за установяване на редовно проведено общо събрание, при спазване на изискванията за кворум и мнозинство. Липсата на посочените по-горе реквизити в съдържанието на протокола е абсолютно основание за отмяна на решенията, взети от общото събрание на етажната собственост от 27.07.2022 г.

С оглед изложеното, основателно е оплакването на ищеца за липса на кворум за провеждане на общото събрание и приемане на обжалваните решения. Следва да се посочи още, че общото събрание може да бъде проведено, когато са се явили най-малко 67 % ид.ч. от общите части в етажната собственост. В случай че липсва такъв кворум, на основание чл.15, ал.2 ЗУЕС, същото се отлага с един час и може да бъде проведено с минимален кворум от 33 % ид.ч. от общите части в етажната собственост. В случая събранието е насрочено за 18:00 ч. на 27.07.2022г. и е проведено в този час, въпреки посочения в протокола кворум от 50 % ид.ч.

Относно определянето на идеалните на част от етажните собственици от ответното дружество, съдът намира следното:

Легитимацията на всеки собственик на самостоятелен обект при приемане на решения по ЗУЕС е формална. По аргумент на противното от разпоредбите на чл.17, ал.4 ЗУЕС, размерът на идеалните части от общите части за всеки самостоятелен обект в етажната собственост се формира от посочените в нотариалния акт за собственост идеални части на собственика на всеки самостоятелен обект в сградата. В случая, ответното дружество е извършило площообразуване, в което не са включени всички самостоятелни обекти в сградата. Това се установява както от приложената от ответното дружество таблица за площообразуване, така и от заключението на вещото лице. Невключване квадратурите на всички самостоятелни обекти при изчислението на притежаваните от тях проценти от общите части на сградата, води до некоректно изчисляване на процентите идеални части. Разпоредбите на чл.17, ал.4-6 ЗУЕС регламентират начина на определяне на идеалните части от общите части на собственика на всеки самостоятелен обект в случаите, когато няма данни за размера на притежаваните идеални части в актовете за собственост на индивидуалните обекти в етажната собственост, когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата не е равен на 100 % или в случай, че сборът на идеалните

части на всички собственици във входа не е равен на 100 % и управлението се осъществява по входове. В тези случаи процентът на идеалните части се определя с решението на общото събрание на етажната собственост, което подлежи на съдебен контрол по общия съдебен ред. В процесния случай липсва решение на общото събрание на етажната собственост, с което се приемат определените от професионалния домоуправител идеални части в приложената таблица за площообразуване.

По оспорването представителната власт на пълномощника на ответното дружество, съдът намира следното:

Съгласно чл.10 от ЗУЕС, органи на управление на етажната собственост са общото събрание и управителния съвет. Разпоредбата на чл.19, ал.8 ЗУЕС дава възможност правомощията на управителния съвет (управителя) да бъдат възложени на физически или юридически лица, които не са собственици. Това може да стане единствено с решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. Сключва се договор за възлагане на управлението на сградата с максимален срок от две години, като в срока на договора, избраното физическо или юридическо лице има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по ЗУЕС. В настоящия случай, по решение на общото събрание, етажната собственост се представлява от юридическо лице „Фасилити стил“ ЕООД, с което е сключен договор за предоставяне на услуга професионален домоуправител с конкретно разписани в същия права и задължения на страните. Правата, задълженията и отговорностите на управителния съвет (управителя) по ЗУЕС са изброени в чл.23 от закона. Съгласно чл.23, ал.4 ЗУЕС председателят на управителния съвет (управителя) по ЗУЕС, респективно професионалния домоуправител представляват пред съда собствениците в ЕС лично. Тези лица, без решение на ОС, нямат право да сключват договори с адвокат, да задължават с хонорари ЕС и да заплащат адвокатски хонорари. Съгласно чл.23, ал.1, т.13 управителния съвет (управителя) по ЗУЕС, респективно професионалния домоуправител, могат да осъществяват и други правомощия, възложени им от ОС. От анализа на горните разпоредби следва изводът, че ответното дружество осъществява процесуално представителство чрез законния си представител в съда и няма право без решение на общото събрание на етажната собственост да упълномощава адвокат, да сключва договор за

правна помощ и съдействие и да заплаща адвокатски хонорар, като по този начин задължава етажната собственост с разноски, които не са одобрени и гласувани от общото събрание. В този смисъл е и чл.1, т.1.8 от Договора за услуга Професионален домоуправител, който гласи, че Професионалният домоуправител, съобразно решенията на ОС, от името и в полза на ЕС има право да упълномощава адвокат за събиране на дължимите суми към бюджета на ЕС, да подписва договори с физически и юридически лица.

С оглед на всичко изложено, съдът достигна до краен извод за основателност на предявения иск.

При този изход на спора, на основание чл.78, ал.1 ГПК на ищеца следва да се присъдят направените разноски по делото в размер на 550 лв., от която сума – 500 лв. заплатен адвокатски хонорар и 50 лв. внесена държавна такса.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решенията на общото събрание на етажната собственост на сграда с адрес: гр. Враца, ***** приети на 27.07.2022г. по т.1 и по т.2 и материализирани в Протокол от 27.07.2022г. от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес: гр. Враца, ул. „Генерал Леонов“ № 52.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда с адрес: гр. Враца, ***** представлявана от „Фасилити стил“ ***** със седалище и адрес на управление: гр. Враца, ул. „Рила“ №22, ет.3, с управител Дейвит Пламенов И. да заплати на О. К. И., ЕГН *****, гр. Враца, ул. „Генерал Леонов“ №52, ап.1 направените деловодни разноски в размер на 550.00 лв.

Решението може да бъде обжалвано пред Окръжен съд – Враца в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Враца: _____