

РЕШЕНИЕ

№ 475

гр. гр.Несебър, 16.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, III-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Петър Сл. Петров

при участието на секретаря Р.Г.М.
като разгледа докладваното от Петър Сл. Петров Гражданско дело № 20232150100546 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по предявен иск с правно основание чл.40 от Закона за управление на етажната собственост.

Ищецът В. Ю. В. с ЕГН *****, постоянен адрес: град О., улица Ц.О. № ***, твърди, че е собственик на самостоятелни обекти в „Хотел, апартаментен тип със заведение за обществено хранене“ в град Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, хотел „А.“, както и че на 11.05.2023г. е узнал за съставен протокол за проведено на 01.12.2022г. Общо събрание на Етажната собственост. Твърди също, че в действителност такова събрание не е било провеждано, съответно то е незаконосъобразно свикано и проведено. Отрича да е била съставяна покА. за свикване на събраниято, която да е поставена на видно и общодостъпно място в 7-дневния срок по чл.13 от ЗУЕС, не е извършвано уведомяване по електронната поща, телефон или по друг подходящ начин. Съставено е съобщение за изготвен протокол от събраниято, подписано от законния представител на „А. Ин“ ООД – Д.Г.Ч.. На събраниято е имало само един участник, а именно „А. Ин“ ООД, което дружество се представлявало от управителя Д.Г.Ч., като в протокола от събраниято са посочени неверните обстоятелства, че дружеството е собственик на четири самостоятелни обекта, находящи се на третия етаж на сградата, и че притежава 55.652% идеални части от общите части на сградата. В протокола от събраниято са посочени имената на физически лица, които също не са собственици или ползватели в сградата. От протокола от събраниято не може да се установи кои са етажните собственици и кой от тях какъв процент идеални части от общите части в Етажната собственост притежава. Моли решенията, взети на Общото събрание на

ЕС, да бъдат обявени за нищожни.

С допълнителна молба ищецът уточнява петитума на исковата молба като заявява, че не поддържа иска си за обявяване нищожността на решенията на ОС на ЕС, взети на събранието, а моли същите да бъдат отменени като незаконосъобразни. Наред с поддържаното твърдение за незаконосъобразно свикване на събранието, излага доводи и за незаконосъобразното му провеждане като твърди, че след като събранието въобще не е провеждано, то е нарушен чл.16, ал.1 от ЗУЕС относно мястото на провеждането му, посочено в протокола, а именно на партера на апартаментен хотел „А.“. Твърди и за нарушение на чл.19, ал.5 от ЗУЕС, но в тази връзка излага неотнорми към разпоредбата обстоятелства, а именно, че протоколът (без да е посочено дали от събранието или за поставяне на съобщението за изготвения протокол от събранието) е подписан от едно физическо лице. Събранието не е започнало с избор на председателстващ. Съобщението за изготвения протокол от събранието не съдържа законоустановените реквизити, с което е нарушен чл.16, ал.7 от ЗУЕС. Самото съобщение за изготвения протокол не е поставено на видно и общодостъпно място в сградата, не е изпратено на е-мейл адресите на етажните собственици, с които Етажната собственост разполага. Моли да бъдат отменени като незаконосъобразни решенията по т.2, т.3 и т.4 от дневния ред на събранието.

В отговора на исковата молба, подаден от Етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с административен адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг, квартал Ч. № *** – Апартаментен хотел „А.“, представлявано от управителя „А. Ин“ ООД, ЕИК ***, чрез процесуален представител адвокат А. П. – АК-Бургас, в който се изразява становище за недопустимост на иска, тъй като в исковата молба е подадена след изтичането на 30-дневния срок по чл.40, ал.2 от ЗУЕС, въз основа на което твърдение прави искане производството по делото да бъде прекратено, т.е. съдът да откаже правораздаване като предварително се произнесе по въпрос, който е свързан с предмета на доказване и с разпределението на доказателствената тежест – от кога е започнал да тече този срок и спазен ли е той от ищеца-етажен собственик. Отбелязва, че ищецът не е оспорил съдържанието на протокола по реда на чл.16, ал.9 от ЗУЕС. Писмените доказателства оборват твърденията на ищеца за незаконосъобразното свикване и провеждане на събранието. Ищецът следва да се счита за уведомен за изготвения протокол от събранието от поставянето на съобщението за изготвения протокол от ОС на ЕС, доколкото той не е посочил адрес на електронната поща или адрес в стрА.та, на които да му се изпращат уведомления и покани, от кога е започнал да тече срока за атакуване на решенията като незаконосъобразни. Събранието е свикано на основание чл.12, ал.1, т.1 от ЗУЕС, като при свикването не са допуснати нарушения на закона предвид, че покА.та съдържа всички законоустановени реквизити и е спазен срока на поставянето ѝ. Моли искът да бъде отхвърлен. Претендира разноски.

В съдебно заседание ищецът не се явява, представлява се от упълномощен адвокат, който заявява, че поддържа предявения иск и моли той да бъде уважен като основателен и доказат.

Ответната стрА. – Етажната собственост, не се представлява в съдебно заседание.

С отделна писмена молба, подадена от процесуален представител, от името на ответника се заявява, че се поддържат доводите и възраженията в отговора на исковата молба.

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

Ищецът В. Ю. В. се легитимира по силата на Постановление за възлагане на недвижим имот, издадено от публичен изпълнител при ТД на НАП София, вписано в Службата по вписванията – Несебър, като собственик на следните недвижими имоти, а именно: 1) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***, с предназначение: Жилище, апартамент, находящ се в град Несебър, к. к. Слънчев бряг – запад, хотел „А.“, етаж ***, с площ от 57,80 кв. м., ведно с прилежащи 14,49 кв. м. идеални части от общите части на сградата; 2) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***, с предназначение: Ателие за творческа дейност, находящ се в град Несебър, к. к. Слънчев бряг – запад, хотел „А.“, етаж 1, ателие 2, с площ от 36,83 кв. м., ведно с прилежащи 9,23 кв. м. идеални части от общите части на сградата. От представените по делото справки по партиди на имоти от Службата по вписванията – Несебър се установява, че В. Михайлов Николов е собственик на още два самостоятелни обекти в същата сграда, придобити на 11.11.2022г. по силата на договори за дарение, а именно: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***, на етаж 2, с предназначение: Ателие за творческа дейност, с площ от 39,75 кв.м., и Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***, на етаж 1, с предназначение: Ателие за творческа дейност, с площ от 37,47 кв.м. От извадка от кадастралния регистър на недвижимите имоти от 29.12.2022г. се установява, че В. Михайлов Николов е собственик на други два имота в сградата, които той е придобил на 18.02.2020г., както следва: 1) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***, с предназначение: Жилище, апартамент, на етаж 2, ап.5, с площ от 70,09 кв. м., и 2) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***, с предназначение: Жилище, апартамент, на етаж 2, ап.4, с площ от 69,53 кв. м.

На 21.11.2022г. е съставен документ, озаглавен „Протокол“, според съдържанието на който на 13:45 часа същия ден на територията на Апартаментен хотел „А.“, с адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг, квартал Ч. № ***, била залепена по А. за провеждане на събрание на собствениците за учредяване на Етажна собственост. Документът е подписан от лица с имена Димитър Чанев, Цанко Гамов и И.Б..

По делото е представен и протокол от Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с административен адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг, квартал Ч. № ***, Апартаментен хотел „А.“ с 40 броя самостоятелни обекти и 12 собственици. Според този протокол събранието се е провело на 01.12.2022г., започнало е в 11:00 часа на основание чл.15, ал.2 от ЗУЕС, при кворум 55,652% идеални части и при следния дневен ред: 1. Избиране на управител; 2. Избиране на контролен съвет; 3. Избиране на касиер; 4. Приемане на правилник за вътрешния ред в сградата; 5. Определяне реда, размера и начина за заплащане на разходите за общите части на сградата – ел. енергия, вода, асансьори, чистачки, охрА., разходите за поддръжка на сградата и текущи ремонти, определяне начина на ползване на общите части, снемане на данните на общия водомер и

електромер, както и данните на индивидуалните водомери; 6. Други.

В протокола от събранието е инкорпориран списъка на 12-е етажни собственика, като са отбелязани номерата на апартаментите или вида на обектите, които притежава всеки от тях в сградата, прилежащите идеални части от общите части в етажната собственост. От него се установява, че етажният собственик „А. Ин“ ООД притежава 55,652% идеални части, който е и кворума, при който е проведено събранието. Това означава, че събранието се е провело с участието на един-единствен етажен собственик – „А. Ин“ ООД, който е бил представляван от законния си представител Димитър Чанев. Въпросният списък в протокола от събранието в табличен вид съдържа и подписите на участниците на събранието, респ. подпис е положен само от Димитър Чанев именно в качеството му на управител на „А. Ин“ ООД. Този единствен участник е избрал за протоколчик И.Б., който не е измежду етажните собственици, нито е присъствал на събранието като пълномощник на някои от тях. Решенията, които са обективирани в протокола от събранието по дневния ред, са формулирани по следния начин: С решението по т.1 от дневния ред за управител на ЕС е избран „А. Ин“ ООД, а с това по т.2, за контролър е избран Ц.Р.Г. (който не е етажен собственик). Решение по т.3 от дневния ред не е вземано, т.е. касиер не е избран. С решението по т.4 от дневния ред е приет Правилник за вътрешния ред с сградата на етажната собственост, според начина на формулиране на решението по т.5, същото ако не е неразбираемо, се явява неизпълнимо, защото с него по същество е пресъздадено съдържанието на самата точка от дневния ред, а именно: „Одобрява реда, размера и начина за заплащане на разходите за общите части на сградата. Възлага на управителя да изготви годишен бюджет за приходите и разходите. Одобрява начина на ползване на общите части, а именно частите на сградата, които обслужват само някои собственици от отделно притежаваните етажи или части от етажи, са общи само на собствените, чиито помещения обслужват“. След разискванията, извършени от единствения участник на събранието – етажен собственик, по т.6 от дневния ред: „Други“, са взети две решения, както следва: 1. Управителят да поиска от ВиК Бургас смяна на партидата на централния водомер и откриването на индивидуални партиди; 2. Забранява се поставянето на всякакви съоръжения, предмети и ползването на басейна пред сградата и терена около нея, без изричното писмено съгласие на собствениците. Забранява се паркирането на автомобили, изкореняването или засаждането на растения и промени по вертикалната планировка без изричното писмено съгласие на собствениците на земята.

Липсва логическо обяснение решението по т.2 от дневния ред – за избора на контролър, да не е взето с единодушие, а с обикновено мнозинство – „За“ 51,453% идеални части, „Против“ 4,199% идеални части, като с една част от идеалните части към притежаваните от „А.И.“ ООД самостоятелни обекти този единствен участник да е гласувал „За“, а същевременно с другата част от тези притежавани идеални части той да е бил против избора на Ц.Р.Г. за контролър.

Протоколът от събранието е подписан от председателстващия събранието – Д.Г.Ч., и от протоколчика – И.Б..

При така приетото за установено от фактическа стрА. съдът направи следните **правни изводи**:

Ответникът не е ангажирал никакви доказателства за това кога и по какъв начин, а и дали е обявил решенията, взети на събранието, в частност дали е изготвил и поставил съобщение за изготвения протокол от събранието с необходимите реквизити и при спазване на процедурата, изискуема според императивната разпоредба на чл.16, ал.7 от ЗУЕС. По тази причина съдът приема, че пропускането на срока не следва да рефлектира върху правната сфера на ищеца, тъй като е следствие от пропуск на управителя на Етажната собственост да обяви на етажните собственици протокола от събранието с взетите на него решения. Затова и с оглед установените в националното и общностното законодателство правни гаранции за упражняване правото на защита срещу актове, засягащи правата и интересите на гражданите, съдът приема, че искът е процесуално допустим като подаден в срока по чл.40, ал.2 от ЗУЕС.

Липсата на покА. за свикване на събранието не само лишава съда от възможността да установи от кого е свикано събранието и при коя от хипотезите на чл.12 от ЗУЕС, но и означава неспазване на императивните разпоредби на чл.13, ал.1 и ал.7 от ЗУЕС както относно задължителните реквизити на покА.та – дневния ред на събранието, датата, часът и мястото на провеждането му, датата и часът на поставянето на покА.та, подписите на лицата, така и относно това дали е поставена на видно и общодостъпно място и това е сторено не по-късно от 7 дни преди датата на събранието. Съставянето в случая само на протокол от 21.07.2022г. за поставянето на покА.та нито може да замести съдържанието на покА.та с нейните задължителни реквизити, нито може да установи кой е инициатора за свикването на събранието и основаниято за свикването му. Две от трите лица, подписали покА.та, не са етажни собственици и законът не им дава правомощия да свикват събрание.

Тези обстоятелства установяват незаконосъобразното свикване на събранието, което е довело и до неговото незаконосъобразно провеждане, тъй като етажните собственици са били лишени от правото им да участват на Общото събрание и в гласуването при вземането на решенията по чл.11, ал.1 от ЗУЕС. Незаконосъобразното свикване и провеждане на събранието пък означава, че и взетите на него решения са незаконосъобразни. В случая обаче съдът е ограничен от искането на ищеца да бъдат отменени като незаконосъобразни част от взетите на това събрание решения, а именно тези по т.2 и по т.4 от дневния ред. Искането му да бъде отменено решението по т.3 от дневния ред се явява недопустимо, тъй като на отмяна подлежат положителните решения на ОСЕС – тези, с които се приема предложение, но не и тези, с които се отхвърля предложение, защото съдът не може да вземе решение вместо общото събрание (Решение № 39 от 19.02.2013г. по гр.д.№ 657/2012г. на ВКС, I г.о.). Искът в тази му част следва да бъде оставен без разглеждане.

С оглед частичната основателност на предявения иск, на ищеца следва да се присъдят част от разносните съобразно уважената част от иска, а именно сумата в размер на 1 253,30 лева, включваща част от заплатената държавна такса – 53,30 лева, и част от

заплатеното адвокатско възнаграждение – 1 200 лева.

Ответникът не е извършвал разноси по делото, поради което претенцията му за заплащане на такива, формулира в отговора на исковата молба, на основание чл.78, ал.3 от ГПК се явява неоснователна, включително и съобразно частта от решението, с което се оставя без разглеждане претенцията.

Така мотивиран, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ като **незаконосъобразни** следните решения на Общото събрание на Етажната собственост на сграда с идентификатор ***, адрес: к.к. Слънчев бряг, квартал Ч. № ***, Апартаментен хотел „А.“, проведено на 01.12.2022г., а именно: по т.2 от дневния ред: *„Избира за Управител „А. Ин“ ООД“*, и по т.4 от дневния ред: *„Приема Правилник за вътрешния ред в сградата на Етажната собственост“*.

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ искът на В. Ю. В. с ЕГН *****, постоянен адрес: град О., улица Ц.О. № ***, за отмяна като незаконосъобразно решението по т.3 от дневния ред на Общото събрание на Етажната собственост на сграда с идентификатор ***, адрес: к.к. Слънчев бряг, квартал Ч. № ***, Апартаментен хотел „А.“, проведено на 01.12.2022г.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда с идентификатор ***, адрес: к.к. Слънчев бряг, квартал Ч. № ***, Апартаментен хотел „А.“, представлява от управителя „А. Ин“ ООД ***, ДА ЗАПЛАТИ на В. Ю. В. с ЕГН *****, постоянен адрес: град О., улица Ц.О. № ***, сумата в размер на **1 253,30 лв.** (хиляда двеста петдесет и три лева и 30 ст.), представляваща част от направените по делото разноси, като за разликата над уважения до пълния претендиран размер от 1 880 лв. (хиляда осемстотин и осемдесет лева), ОТХВЪРЛЯ претенцията като неоснователна.

ОТХВЪРЛЯ претенцията на Етажната собственост на сграда с идентификатор ***, адрес: к.к. Слънчев бряг, квартал Ч. № ***, Апартаментен хотел „А.“, представлява от управителя „А. Ин“ ООД ***, за осъждане на В. Ю. В. с ЕГН *****, постоянен адрес: град О., улица Ц.О. № ***, да му заплати направените по делото разноси като неоснователна и недоказана..

Разпореждането подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____