

РЕШЕНИЕ

№ 124

гр. Стара Загора, 13.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – СТАРА ЗАГОРА, VII-МИ ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети януари през две хиляди
двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Свилен Жеков

при участието на секретаря М. Огн. Н.
като разглежда докладваното от Свилен Жеков Гражданско дело №
20235530104143 по описа за 2023 година
и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 103 - 257 от Гражданския процесуален
кодекс /ГПК/.

Предявен е иск за отмяна на решение на Общо събрание на етажна
собственост – с правна квалификация чл. 40 ЗУЕС.

Ищецът Й. К. Й. твърди, че е собственик на идеални части от
апартамент № **, находящ се в гр.***, ул. „***“ № **,
вх. А. На 14.09.2023 г. било проведено Общо събрание на етажната
собственост в сграда с адрес: гр.***, ул. „***“ № **, вх.
**, на което било взето решение за избор на управителен орган и касиер,
както и на контролен орган. Приети били правила за вътрешния ред и
определени месечните вноски.

Ищецът изяснява, че по действащите към момента на провеждане на
общото събрание разпоредби на чл. 17, ал. 2, т. 7 от ЗУЕС /„За възлагане
правомощията или на част от тях на управителния съвет /управителя/, както и
за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на
юридически или физически лица, които не са собственици - с мнозинство
повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.“/
и чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС /„По решение на общото събрание, взето с
мнозинството повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната

собственост, правомощията или част от тях на управителния съвет /управителя/ могат да бъдат възлагани на физически лица или на юридически лица, които не са собственици. Договорът за възлагане се одобрявал с решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, и се сключвал от упълномощено от общото събрание лице за срок до две години. Договор, сключен за по-дълъг срок, се смятал за сключен за две години, а клауза, предвиждаща автоматично подновяване на договора или превръщането му в безсрочен, се смятала за недействителна.

Видно от протокола от проведеното на 14.09.2023 г. общо събрание, за приемане на решението по т. 1 - Избор на фирма за услугата „професионален домоуправител“ и решението по т. 3, пред. 1 - Определяне формата на управление са гласували „ЗА“ 65,92 на сто идеални части от общите части на сградата. Счита, че поради липса на изискуемия от закона кворум за приемане на тези решения, същите били незаконосъобразни.

Моли съда да постанови решение, с което да отмени като незаконосъобразни: Решение, обективизирано в т. 1 в протокол от проведено на 14.09.2023 г. Общо събрание на етажната собственост в сграда с адрес: гр. *****, ул. „*****“ № **, вх. **, с което е избрано ***** за изпълнение на услугата „домоуправител“ на етажната собственост, Решение, обективизирано в т. 3, частично, а именно: изречение второ „Нов управител да е фирма *****.“ и изречение четвърто „Да се подпише договор между фирмата и председателя на контролния съвет“.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника, в който заема становище за допустимост и основателност на иска, като признава същия. От името на етажната собственост признава иска, предявен от Й. К. Й.. Счита, че същият е основателен, тъй като решенията на Общото събрание на етажната собственост за избор на професионален управител-търговец /по чл.17, ал. 2, т. 7 ЗУЕС/ и възлагане на правомощия на Управител на ЕС /по чл. 19, ал. 8 ЗУЕС/, се вземали с мнозинство от 67 % идеални части от общите части, независимо, че събранието е проведено в условията на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС /отложено с един час, поради липса на кворум, видно от приложения Протокол от ОС, проведено на 14.09.2023г/. Грешката в случая била от объркване с чл. 17, ал. 7, т. 2 ЗУЕС, където било посочено, че : „/7/ /Изм. - ДВ, бр. 15 от 2010 г.; предишна ал. 4, изм. изцяло, бр. 57 от 2011 г./ Общото събрание с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части може да реши следните решения да се приемат с мнозинство повече от половината от броя на самостоятелните обекти, вкл. избиране и освобождаване членовете на управителния съвет /управителя/ и касиера“, т.е. Общото събрание не е отчело факта, че избора на Управител на етажната собственост не е физическо лице собственик на обект в същата ЕС. Вярно било, че незнанието на закона не извинява, но всеки можел да се обърка, при положение, че не е юрист. В Община Стара Загора,

където представил всички необходими документи /Протокола от Общото събрание, Договор за управление на ЕС и др./ за регистрацията като Управител на НС, приели че събранието е проведено и решенията му са взети в съответствие със законовите разпоредби.

Счита, че ищецът имал реална възможност да предяви претенциите си по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС и да оспори съдържанието на протокола от Общото събрание, отразените в него решения в законово определения срок пред Управителя на ЕС. Господин Й. пожелал и получил на 04.10.2023 г. всички документи, с които разполагал. След като се е запознал със съдържанието им, спокойно можел да подаде жалба до ответника, в която да изложи своите твърдения. В този случай, настоящия казус щял да се разреши бързо и безпроблемно, с насрочване на ново общо събрание за избор на нов Управител, което би било в интерес на всички членове в Етажната собственост на блок № **, вх. **, на ул. „*****“.

Предвид горното, моли съдът да вземе под внимание, че Етажната собственост на блок № **, вх. **, на ул. „*****“, не е дала повод за завеждане на настоящото дело, т.е. да приложи чл. 78, ал. 2 ГПК в настоящия случай.

В проведеното на 16.01.2024 г. открито съдебно заседание по делото, ищецът е направил искане за постановяване на решение при признание на иска.

Ответникът, в проведеното по делото открито съдебно заседание повторно заявява, че признава иска.

Съдът, като взе предвид становищата на страните намира, че са налице процесуалните предпоставки за постановяване на решение при признание на иска, визирани в чл. 237 ГПК. Направеното признание на иска по съществото си е процесуално действие на ответника, с което същият се отказва от защитата срещу иска, защото го счита за основателен и заявява, че твърденията на ищеца отговарят на действителното правно положение, т.е. претендираното право съществува, което пък води до съвпадане на насрещните позиции на двете страни. Ответникът признава изцяло иска, както в отговора на исковата молба, така и в открито съдебно заседание. Налице е искане от ищеца за постановяване на решение при признание на иска. Предявеният иск, с оглед и на представените доказателства с исковата молба, не противоречи на закона и добрите нрави, предявеният иск не е брачен, нито такъв по гражданско състояние или за поставяне под запрещение, нито пък е признато право, с което страната не може да се разпорежда, поради което и срещу ответника следва да се постанови решение за уважаване на иска съобразно извършеното признание, без съдът да се мотивира по същество по аргумент на чл. 237, ал.2 ГПК. Това е така, защото признанието не попада в някоя от хипотезите на чл. 237, ал.3, нито в друго предвидено в закона изключение.

По отношение на разноските, съгласно чл. 78 ал.2 ГПК разноските се

възлагат върху ищеца, ако ответникът с поведението си не е дал повод за завеждане на делото и ако признае иска. За да се приложи цитираната разпоредба, е необходимо едновременно наличие на две предпоставки: признание на иска от страна на ответника и такова поведение на последния, преди завеждане на исковата молба, което не дава повод на ищеца да търси защита по съдебен ред. В случая ответникът признава иска. Следва да се има предвид, обаче, че правото на собственика да иска отмяна на решение на общото събрание на етажната собственост, представлява потестативно право, което съгласно чл. 40, ал.2 ЗУЕС може да се упражни единствено по съдебен ред – решението на етажната собственост е многостранна сделка. Още с постановяване на незаконосъобразното решение, ответната етажна собственост е предприела действия, даващи на ищеца повод да търси защита по съдебен ред. Посочената от ответника разпоредба на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС е неприложима – по този ред единствено се поправя фактическо несъответствие между реално взетите решения и правилното им отразяване в протокола, но не могат да се взимат нови или да се отменят вече взети решения от етажната собственост. Ето защо съдът намира, че не е налице втората предпоставка, предвидена в разпоредбата на чл. 78, ал.2 ГПК. В тази връзка и предвид изхода на делото, на основание чл. 78, ал.1 ГПК следва да бъде осъден ответника да заплати на ищеца сумата в размер на 80,00 лева, представляващи заплатена от ищеца държавна такса и 600,00 лева, представляващи заплатено от ищеца адвокатско възнаграждение за един адвокат.

Така мотивиран и на основание чл. 237 ГПК, Старозагорски районен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ като **незаконосъобразно**, по иска на Й. К. Й., ЕГН *****, от гр. *****, ул. „*****“ № **, вх. „***“, ет. **, ап. ** **решението**, обективизирано в т.1 в протокол от проведено на 14.09.2023 г. Общо събрание на етажната собственост в сграда с адрес: гр. *****, ул. *****, № **, вх. „***“, с което е избрано ***** за изпълнение на услугата „домоуправител на етажната собственост, **изречение второ от решението**, обективизирано в т.3 в протокол от проведено на 14.09.2023 г. Общо събрание на етажната собственост в сграда с адрес: гр. Стара Загора, ул. *****, № **, вх. „***“, а именно: „Нов управител да е фирма ***** и **изречение четвърто от решението**, обективизирано в т.3 в протокол от проведено на 14.09.2023 г. Общо събрание на етажната собственост в сграда с адрес: гр. *****, ул. „*****“ № **, вх. „***“, а именно: „Да се подпише договор между фирмата и председателя на контролния съвет“.

ОСЪЖДА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ, с административен адрес гр. *****, ул. „*****“ № **, вх. „***“, представлявана от професионален управител *****, ЕИК: *****, да заплати

на Й. К. Й., ЕГН: *****, от гр. Стара Загора, ул. „*****“ № **, вх. „**“, ет. **, ап. ** в размер на **680,00 лв.** /шестстотин и осемдесет лева/, представляващи сторени по делото разноси.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Старозагорски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

На основание чл. 7, ал.2 ГПК, на страните да се връчи препис от решението.

Съдия при Районен съд – Стара Загора: _____