

РЕШЕНИЕ

№ 47

гр. Разград, 07.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – РАЗГРАД, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Валентина П. Димитрова

Членове: Ирина М. Ганева
Светлана К. Чолакова

при участието на секретаря Дияна Р. Георгиева
като разгледа докладваното от Валентина П. Димитрова Въззивно гражданско дело № 20243300500002 по описа за 2024 година

Производството е по реда на чл.267 и сл. от ГПК.

Делото е образувано по въззивна жалба на П. К. П., подадена чрез пълномощник адв.Х. С. от АК - Разград против решение №693/17.11.2023г. по гр.дело №1458/2023г. на РС-Разград, с което съдът е отхвърлил като неоснователен и недоказан иска, предявен от П. К. П. срещу Етажната собственост на жилищен блок с административен адрес гр.Разград, общ.Разград, *** за отмяна на решение по т.3 от дневния ред, взето от Общото събрание на собствениците на посочената Етажната собственост, проведено на 19.07.2023г., за което е съставен Протокол №8 от същата дата.Присъдил е разноски в полза на ответната страна, предвид изхода на делото.

В жалбата се навеждат доводи за незаконосъобразност, неправилност и необоснованост на решението и постановяването му в нарушение на съдопроизводствените правила.Прави се искане за неговата отмяна и уважаване на исковата претенция.Изложени са съображения за неговата неправилност и незаконосъобразност, но не и такива сочещи на допуснати нарушения на съдопроизводствените правила, както и за необоснованост на същото. С жалбата страната не прави доказателствени искания, заявява претенция за разноски.

Насрещната по жалбата страна е депозирала в срок отговор на въззивната жалба, като застъпва становище за нейната неоснователност, с искане за потвърждаване на решението на РС.

В съд.заседание въззивника ,чрез пълномощник поддържа подадената жалба по изложените в нея съображения.

Въззиваемата страна поддържа подадения отговор.

Окръжният съд пр и извършената сл.проверка на валидността и допустимостта на обжалваното решение, съобразно нормата на чл. 269, пр. I от ГПК, съдът не откри пороци, водещи до неговата нищожност или недопустимост.

По отношение на неговата правилност и законосъобразност съобрази следното:

Производството пред РРС е образувано по искова молба , подадена от П. К. П., с която е

предявен иск срещу Етажната собственост на жилищен блок с административен адрес гр.Разград, общ.Разград, ***, представлявана от „ИНТЕРБИЗНЕС ЛИЙГЪЛ КЪНСАЛТ“ ЕООД, с която е предявен иск за отмяна на взетото решение от Общо събрание на собствениците в посочената етажна собственост, по т. 3 от дневния ред, а именно: „Избор на управителен съвет (управител) на ЕС. Алтернативно избор на професионален домоуправител и одобряване на договора за възлагане на управлението на общите части на ЕС“, проведено на 19.07.2023г., за което е съставен Протокол №8 от същата дата. Ищецът поддържа липса на изискуеми от закона реквизити, които трябва да се съдържа протокола от проведеното общо събрание, както следва: липса на информация за явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, както и техните подписи; липса на вписани обстоятелства във връзка с представителството на собствениците в ОС, липсата на надлежно представителство в проведеното Общо събрание на собствениците в етажната собственост, респ. до намаляване на констатираното от професионалния домоуправител представителство от 65,87 % идеални части от общите части на етажната собственост.

Твърди също така и протоколирано обстоятелство, което не се е осъществило – че, той ищецът гласувал „въздържал се“, при положение, че не е присъствал при гласуването, че съображенията му са протоколирани само частично, че от записаното в протокола не става ясно и дали решенията са взети със законоустановения минимум, в процентно съотношение на идеалните части към общите такива, регламентиран в чл. 17, ал. 2 и 3 от ЗУЕС. Сочи, че още при откриването на ОС същото не е имало законоустановения минимален кворум, за да вземе валидно решение, касаещо избор на нов домоуправител.

В депозирания в срок отговор ответната етажна собственост, представлявана от „ИНТЕРБИЗНЕС ЛИЙГЪЛ КЪНСАЛТ“ ЕООД е оспорила предявения от ищеца иск, на първо място като недопустим, а по същество и като неоснователен. Изложил е подробни съображения свързани с изискуемите реквизити на протокола за проведено общо събрание на ЕС. Възразил е, че събранието е проведено при условията на чл.15, ал.2 от ЗУЕС при падащ кворум и при такъв от 65,87% е взето атакуваното решение за избор на управител.

Районният съд е приел предявеният иск за такъв по чл.40 от ЗУЕС и допустим, предвид качеството на ищеца на собственик в етажната собственост. Въззивната инстанция също не възприема становището на ответната страна за недопустимост на същия поради следното:

Съгласно чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание. Визираната в този текст незаконосъобразност на решението на ОС може да се изразява в несъобразяване със закона при формиране на решението като юридически факт, т. нар. процедурни нарушения и в несъобразяване със закона на съдържанието на решението, т. нар. материална незаконосъобразност. Във всички случаи обаче, обект на оспорване могат да бъдат само решения, които пораждаат правни последици занаяпред – създават задължения за етажните собственици и подлежат на изпълнение, т. е. решения, рефлектиращи в правната им сфера.

Не се спори в случая, че ищецът е етажен собственик, а оспорени с исковата молба са редът за свикване и провеждане на общото събрание, необходимият кворум и компетентност на ОС за вземане на решенията, както и за обявяване на изготвения протокол.

За да отхвърли същия, при съобразяване на писмените доказателства по делото е приел, че при свикването на проведеното на 19.07.2023г. ОС на ЕС на входа в който ищеца живее са спазени изискванията на чл.12, чл.13 и чл.14 от ЗУЕС, като надлежно е била представлявана в ОС и Община Разград, като един от собствениците в етажната собственост. Окръжният съд възприема мотивите на първоинстанционния такъв в тази им част и препраща към тях на осн.чл.272 от ГПК.

Районният съд е приел също така като краен извод, че приемането на решението за избор на управител на ЕС, в случая професионален домоуправител се подчинява на правилата на чл.17 от ЗУЕС, която обаче норма се отнася към избор на управител измежду лицата – етажни собственици и която указва изрично кои решения на ОС следва да бъдат вземани с квалифицирано мнозинство, от което следва, че във всички останали случаи мнозинството е обикновено.

В случая е налице проведен избор за пореден път на външно лице за управител на ЕС -

професионален домоуправител, както от съдържанието на обявения дневен род , така и от съставения протокол за ОС, поради което приложение намира нормата на чл. 19, ал. 8 ЗУЕС. В нейната редакция към датата на проведеното събрание, 19.07.2023г., "по решение на ОС, взето с мнозинството повече от 67%ид. ч. от ОЧ на ЕС, 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 одобрява с решение на ОС, взето с мнозинство повече от 67%от ид. ч. от ОЧ на ЕС, и се сключва от упълномощено от общото събрание лице за срок до две години. Договор, сключен за по-дълъг срок, се смята за сключен за две години, а клауза, предвиждаща автоматично подновяване на договора или превръщането му в безсрочен, се смята за недействителна. В срока на договора избраното физическо или юридическо лице има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон. Посочената норма е специална и въвежда изискване за квалифицирано мнозинство при вземането на това решение за разлика от необходимото обикновено мнозинство при избор на управител измежду етажните собственици /последното следва от тълкуването на разпоредбите на чл. 17 ЗУЕС/. В този смисъл към него момент взетото решение за избор на управител е било незаконосъобразно, поради липса на кворум.Междувременно обаче, още докато производството е било висящо още пред РС е налице промяна в закона и съответно в нормата на чл.19 от ЗЕУС, като изискването за мнозинство при избор на управител, който не е член на етажната собственост е сведено до притежаващите 50% ид.ч. от законодателя, който явно е счел ,че предвиденото преди това квалифицирано мнозинство от 67% е твърде високо и би затормозило, съответно блокирало работата на общите събрания на етажните собственици а в случая за избора на управител са гласували, притежаващите над 50% ид.ч. , а именно 65,87 % .

По изложените съображения атакуваното решение следва да бъде потвърдено, а подадената срещу него въззивна жалба оставена без уважение.

Водим от горното, Разградският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №693/17.11.2023г. постановено по гр.дело №1458/2023г. на РС-Разград в производство по чл.40 от ЗУЕС.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____