

РЕШЕНИЕ

№ 357

гр. В. Т., 21.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – В. Т., VI СЪСТАВ, в публично заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**

при участието на секретаря **МИЛЕНА ИВ. РАДКОВА**
като разгледа докладваното от **ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ** Гражданско дело № 20234110102967 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на **И. С. Б.** против Етажна собственост, находяща се в гр. В. Т., ул. „Д. Р.” № 11, Вх. В, с която се иска отмяна на всички решения, взети на проведеното на 14.9.2023 г. общо събрание на етажната собственост.

Ищцата твърди, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, намираща се на адрес гр. В. Т., ул. „Д. Р.” № 11, Вх. В, както и че на 14.9.2023 г. е проведено общо събрание на етажната собственост. Счита, че са налице съществени нарушения на процедурните изисквания за свикване и провеждане на събранието, както и при съставянето и оповестяването на протокола от същото, като оспорва и материална незаконосъобразност на взетите решения.

В законоустановения срок не е постъпил отговор на исковата молба.

В проведеното открито заседание процесуалният представител на ищцата поддържа предявения иск и моли за неговото уважаване.

В писмена молба ответникът изразява становище за неоснователност на иска и моли за неговото отхвърляне.

Великотърновският районен съд, като взе предвид изложеното от страните, събраните доказателства и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено следното:

Предявеният иск е с правно основание чл. 40, ал. 1 от Закона за управление на

етажната собственост /ЗУЕС/.

По делото не се спори, а и се установява от представеното постановление за възлагане на недвижим имот на ЧСИ Дияна Колева /л. 6/, че ищцата е собственик на апартамент № 14, находящ се в жилищна сграда на адрес: гр. В. Т., ул. „Д. Р.” № 11, Вх. В.

От приложената от ищцата извадка от протокол от общо събрание се установява, че на 14.9.2023 г. е проведено събрание на етажната собственост, на което са взети решенията, чиято отмяна се иска.

На първо място, следва да се има предвид, че при предявен 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 /така Решение № 58/25.3.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013 г., I г. о./. С оглед на това, настоящият съдебен състав счита, че следва да бъдат разгледани единствено възраженията за незаконосъобразност на атакуваните решения, обективирани в исковата молба. А възраженията на ищцата са следните: 1/ Нарушения във връзка със свикване на общото събрание; 2/ Нарушение на чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС при избирането на протоколчик; 3/ Нарушение на чл. 50, ал. 2, т. 1 от ЗУЕС при определяне на вноски за фонд „Ремонт и обновяване“; 4/ Нарушение на чл. 38, ал. 2 от ЗУЕС; 5/ Нарушение на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС.

Според отбелязванията в представената от ищцата извадка от протокола /л. 9-11/, събранието е започнало в 18:00 часа, като в посочения час са се явили лица, формиращи 82 % идеални части от общите части на етажната собственост. В случая не става ясно дали общото събрание е открито при обявления в поканата дневен ред, тъй като въпросната покана не е приложена по делото. За председател на събранието е избран Любомир Бъркашки, който е избран и за протоколчик. На събранието са приети следните решения: по т. 1/ общото събрание гласува за еднократна вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за 10.23 в размер на 300.00 лева на апартамент; по т. 3/ общото събрание гласува за това да се подаде заявление по чл. 410 ГПК срещу апартамент № 14; и по т. 4/ общото събрание гласува за това да се актуализира договора с „В. М.“ ЕООД за 12 месеца и преди приключването да има общо събрание.

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, ал. 7. В случая не се установява на коя дата съобщението за изготвения протокол от общото събрание, проведено на 14.9.2023 г., е поставено на информационното табло на Вх. В от жилищната сграда, доколкото в протокола за поставено съобщение по чл. 16, ал. 7 липсва записана дата. Доколкото обаче събранието е от 14.9.2023 г., а исковата молба е входирана на 12.10.2023 г., съдът приема, че така или иначе искът е предявен в законоустановения 30-дневен срок и е допустим.

Разпоредбата на чл. 12 от 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. Съгласно чл. 13, ал. 2, собственик или ползвател, който не ползва самостоятелния си обект или ще отсъства повече от един месец, уведомява писмено управителя или председателя на управителния съвет, като посочва електронна поща и адрес в страната, на които да му бъдат изпращани покани за свикване на общо събрание, както и телефонен номер, а съгласно ал. 3, съобщаването по ал. 2 може да се извърши чрез устно уведомяване за съдържанието на поканата, което се удостоверява с подпис на лицата, които свикват общото събрание, или чрез изпращане на поканата на адрес в страната, включително чрез електронна поща, ако такива са посочени.

В конкретния случай от доказателствата по делото не се установява дали общото събрание е свикано чрез покана, подписана от лицата, които свикват събранието, по простата причина, че такава покана не е представена по делото. Не се установява и дали въпросната покана /ако такава е налице/ е поставена на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, имайки се предвид, че в изготвения протокол за това удостоверяване липсва записана дата. Предвид на това се явява основателно оплакването на ищцата относно неспазване на процедурата по уведомяването ѝ за общото събрание, тъй като по делото няма данни, че същата е надлежно уведомена по посочения от закона начин.

Основателни са и останалите оплаквания на ищцата за нарушение на чл. 16,

ал. 4 от ЗУЕС при избирането на протоколчик, доколкото от прочита на закона е очевидно, че председателстващият събранието и протоколчикът не могат да бъдат едно и също лице; за нарушение на чл. 50, ал. 2, т. 1 от ЗУЕС при определяне на вноски за фонд „Ремонт и обновяване“, доколкото посочената разпоредба ясно сочи, че ежесечните вноски от собствениците са в размер, определен с решение на общото събрание, който размер следва да е съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост; за нарушение на чл. 38, ал. 2 от ЗУЕС, доколкото в протокола не е посочено кое решение на общото събрание не изпълнил собственикът на апартамент № 14 и в какъв срок е следвало да го изпълни; за нарушение на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС, доколкото не става ясно кой конкретен договор се актуализира и не е избрано упълномощено от общото събрание лице, което да го сключи.

Основателно е и оплакването, че в случая следва да бъде разглеждана не представената от ищцата извадка от протокола на общото събрание, а представения с молбата на ответника оригинален екземпляр /л. 42-45/, в който обаче действително липсват множество и то съществени реквизити – дата и час на провеждане на събранието, брой на явилите се лица и данни за това какъв процент идеални части от собствеността представляват същите, което пък е от значение за това дали е налице изискуемия кворум.

Допуснатите нарушения са съществени и са достатъчно основание за съда да признае взетите решения за незаконосъобразни и да отмени същите.

По разноските:

С оглед изхода на делото и направеното искане, в полза на ищцата следва да се присъдят сторените от нея разноски за държавна такса и адвокатско възнаграждение в размер на 580.00 лева.

Мотивиран от гореизложеното, Великотърновският районен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ взетите решения от Общото събрание на етажната собственост, находяща се в гр. В. Т., „Д. Р.“ № 11, Вх. В, обективирани в протокол от 14.9.2023 г., а именно: по т. 1/ за приемане на еднократна вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ за 10.23 в размер на 300.00 лева на апартамент; по т. 3/ за приемане да се подаде заявление по чл. 410 ГПК срещу апартамент № 14; и по т. 4/ за приемане да се актуализира договора с „В. М.“ ЕООД за 12 месеца и преди приключването да има общо събрание.

ОСЪЖДА Етажна собственост на собствениците на обекти, находящи се в гр. В. Т., ул. „Д. Р.” № 11, Вх. В, да заплати на И. С. Б., ЕГН ***** сторените от нея разноси за държавна такса и адвокатско възнаграждение общ в размер от 580.00 лева.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Великотърновския окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – В. Т.: _____