

РЕШЕНИЕ

№ 51

гр. Поморие, 23.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПОМОРИЕ, II СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пет януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Нася Ив. Япаджиева

при участието на секретаря Валентина Ат. Анджерлиева
като разгледа докладваното от Нася Ив. Япаджиева Гражданско дело № 20212160100445 по описа за 2021 година

Производството пред ПРС е образувано по повод искова молба подадена от Р.Г.Д. чрез пълномощник адв. К-К.а, против ОС на ЕС на вход В /Б/ в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.2 с адрес гр.Поморие, ул. Морска № 52 секция „В“ представлявана от управителя К. С.. Ищецът твърди, че е собственик на имот в сграда с идентификатор 57491.509.36.2 и предявен иск за прогласява за нищожни решенията приети на общото събрание (ОС) на етажната собственост, проведено на 21.05.2021 г., и в случай, че съдът реши, че решенията не са нищожни в условията на евентуално съединяване предявява иск за отмяна на решенията приети на ОС на ЕС на жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.2 като незаконосъобразни – иск с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС. Ищцата в исквата молба твърди, че е собственик на ап.10 в секция В /Б/ и ОС е проведено без същата да е уведомена за свикването му, като за решенията е узнала от получен имейл. Счита, че решението за учредяване на самостоятелна ЕС е нищожно, тъй като съществува единна етажна собственост учредена на 14.07.2016г. в която са участвали собствениците на жилищна сграда състоящо се от 12 секции разположена в поземлен имот с идентификатор 57491.509.36 по к.карта и к.регистри на гр.Поморие и не може да съществува самостоятелна етажна собственост само в една секция, поради функционалната връзка между всички секции в комплекса. Твърди, че не е ясно кой е свикал събранията и че не се касае за хипотезата на чл.12, ал.5 и ал.6 от ЗУЕС и същото е проведено при нарушение разпоредбата на чл.13, чл. 14, чл. 15, ал.1 чл.16 и чл.17 от ЗУЕС. Моли съдът да прогласи за нищожни решенията приети на събранията на собствениците на вход В в жилищна сграда с идентификатор 57491.509.36.2 проведено на 21.05.2021г. обективирани в протокол от 25.05.2021г. Евентуално, ако съдът реши че решенията не са нищожни, моли да

ги отмени като незаконосъобразни. В съдебно заседание чрез пълномощника поддържа предявения иск.

В законоустановения срок ответникът е представил отговор на исковата молба в който сочи, че иска е неоснователен. Соци, че е налице ЕС на жилищна сграда „В“ с идентификатор 57491.509.36.2 , спрямо която редът на ЗУЕС е приложим и ЕС възниква по силата на закона с възникване на самата сграда и събранието е свикано и проведено при спазване на закона, а понятието „единна ЕС“ не съществува. Твърди, че събранието е поведено при спазване на изискуемия кворум, и не са нарушени разпоредбите на чл. 16, ал.6 и ал.7 и чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС Моли предявения иск да бъде отхвърлен. Претендира разносните по делото.

Предявени са два обективно съединени иска в условията на евентуалност.

Първият иск е с правно основание чл.26 от ЗЗД, вр. с чл. 8, ал.2 от ЗУЕС за прогласяване нищожността на решенията приети на ОС на ЕС, проведено на 21.05.2021г., поради противоречието им със закона. Евентуално съединеният иск е с правно основание чл. 40, ал.1 от ЗУЕС, за отмяна на същите решения като незаконосъобразни.

Страните не спорят, а и се установява от представения по делото заверен препис от нотариален акт № 13, том I, нот.дело № 105/2010 г. (л.11), на нотариус Хр.Р., че ищцата е собственик на СО с идентификатор 57491.509.36.2.15 – жилище апартамент № 10 с площ 90.10кв.м., находящ се на четвърти ж. етаж от секция „Б“ от жилищна сграда, състояща се от 12 секции, означени с букви от „А“ до „М“ построена в УПИ II-3144,3145.

Представена е покана за свикване на Общо събрание на собствениците на етажната собственост в жилищна сграда В /Б/ /л.145/ видно от която събранието е свикано от К.Г. С. в качеството си на собственик на самостоятелен обект 57491.509.36.2.5 на основание чл.12, ал.5 и ал.6 от ЗУЕС, подписана е К.С., с дата 13.05.2021г. В поканата е посочено, че ОС ще се проведе на 21.05.2021 г., от 18.00 ч., в апартамент В - 2, при дневен ред, както следва: т.1. Избор на председател на ОС на ЕС; т.2. Избор на секретар на ОС; т.3. Избор на комисия за преброяване; т.4. Избор на Управител на ЕС, т.5. Избор на контролор на ЕС, т.6 Избор на касиер на ЕС, т.7 Приемане на правилник за вътрешния ред в ЕС, т.8. Приемане на бюджет на ЕС за 06.2021г. – 07.2022г. и „фонд ремонт“; т. 9 Упълномощаване на управителя за представяне на интересите на ЕС в съда и други официални органи за разрешаване на спорни въпроси по общите части в ЕС и покриване на всички свързани разходи ; откриване на банкова сметка ; извършване на неотложни ремонти, събиране на средства от неизрядните собственици по съдебен начин; т.10 Упълномощаване на управителя за сключване на договори с фирма обслужваща асансьорите и регистриране на ИТН. В Поканата е посочено, че регистрацията на участниците започва в 17.30 ч.

Видно от представения н.акт № 43, том I, дело № 29/04.07.2017г., М.Р.М. дарява на съпруга си К.Г. С. 1/10 ид.ч. от СО с идентификатор 57491.509.36.2.5. Представен е протокол, с дата от 13.05.2021г- (л.148), подписан от К.С. и съставен в присъствието на М.М., за поставяне на поканата за свикване на ОС на всеки етаж на ж.сграда. Представени

са два протокола от общото събрание на ЕС на жилищна сграда „В“ /Б/ с идентификатор 57491.509.36.2, с адрес гр.Поморие, ул. Морска № 52, проведено на 21.05.2021г. единия изготвен на 25.05.2021г. другия от 26.05.2021г., като двата протокола са идентични по своето съдържание, но в протокола от 25.05.2021г. са положени два подписа на председател на ОС – К. С. и секретар на ОС – М.М., а в протокола от 26.05.2021г. са положени също два подписа, но като председател на ОС е положен подпис от Н.В. и секретар на ОС – М.М.. В протокола е отразено, че към обявения част за провеждане на общото събрание - 15.30ч. са се явили собственици или техни представители равняващи се на 37.29% ид.ч. от общите части на сградата в режим на ЕС и събранието е отложено с един час и е започнало в 19.00ч. като са се явили собственици или техни представители равняващи се на 45.53% ид.ч. от общите части на сградата в режим на ЕС. Протокола е подписан от председател на ОС и секретар на ОС, посочени са приложения: Покана за събрание, протокол за разлепване, площообразуване на ид.ч. към арх.проект за сградата и протокол на преброителната комисия.

Представен е Протокол на преброителната комисия в който е посочено как е гласувано на ОС на ЕС, но не са посочени лицата присъствали лично или чрез пълномощник на събранието. Представен и Протокол за регистрация на участници в ОС на собствениците на имоти в сграда с идентификатор 57491.509.36.2 с посочени в списъка СОС в ЕС, собственик/пълномощник и положен подпис на явилите се такива и посочен размера на общите части и части на сградата. Така представения протокол не е подписан и не е ясно от кого е съставен, като в Протокола от ОС на ЕС не е посочено да е съставен такъв протокол и категоричен извод за участвалите в ОС, не може да се направи.

Видно от съдържанието на протокола, на ОС са приети следните решения по точките от дневния ред: Избран е председател на ОС – Н.В. , секретар на ОС на ЕС, комисия за преброяване, избран е управител на ЕС – К. С., избран е контролър и касиер на ЕС – Й.В., приет е Правилник за вътрешния ред на ЕС; По т. 8 от дневния ред е Приет бюджет на ЕС за период от 06.2021г. до 05.2022г.; по т.9 от дн.ред и прието решение с което е упълномощен управителя да представлява интересите на ЕС; по т.10 е прието решение за упълномощаване на управителя за сключване на договор с фирма обслужваща асансьора, регистриране на ИТН.

Протоколът от ОС е подписан от председателя и секретаря, в него са отбелязани процентите, с които са взети горепосочените решения, с посочване на гласувалите „за” – 100%, „против“ – 0% и въздържал се „0“.

Представен е протокол за поставяне на съобщение за изготвен протокол на ОС проведено на 21.05.2021г. в което е посочено, че съобщението е поставено на 26.05.2021г. на първи жилищен етаж на сградата, като протокола е подписан от К.С. и М.М.. /л.149/.

По делото е представена Скица на поземлен имот с идентификатор 57491.509.36 с посочен начин на трайно ползване комплексно застояване и нанесени сградите попадащи в имота – общо 13.

Представени са Решение № 99/27.05.2016г. по гр.дело № 483/2015г. по описа на ПРС, Решение № 120/11.08.2017г. по гр.дело № 410/2016г. по описа на ПРС, Решение № 175/18.1.2019г. на ВКС по гр.дело №4660/2018г., Решение № VI-52/12.07.2016г. по в.гр.дело № 765/2016г.

Решение № III -115/04.12.2017г. по в.гр.дело № 1429/2017г., Решение № I-116/03.01.2018г. по в.гр.дело № 1594/2017г., Решение № IV-102/18.12.2017г. по в.гр.дело № 1430/2017г., Решение № I-38/09.04.2021г. по в.гр.дело № 207/2021г.

Видно от мотивите на решенията съдилищата са приели, че в комплекс „Хелиос“ е налице една етажна собственост състояща се от няколко секции, тъй като е налице функционална връзка между всички секции, която се осъществява от покрития паркинг към който има достъп от всяка секция.

По делото са допуснати до разпит двама свидетели. Свидетеля Д. свидетелства, че работи в комплекс Хелиос като организатор, поддържа ремонт и хигиена, познава комплекса и К.С. и знае, че има учредена Етажна собственост за всички входове в комплекса и сграда В/Б/ не е самостоятелна, а това е вход В/Б/ от жилищна сграда от голям комплекс, като в цялата сграда има шест входа. Сочи, че вход 4В4 /Б/ не е напълно самостоятелен, защото той води до централен коридор, който обслужва всички входове и всички живущи използват централния вход и няма възможност от улицата да се влезе директно в този вход, а от улицата има централен вход, преминава се през общ коридор, който е за всички входове и от този общ коридор е достъпа до вход „В“ /Б/. Свидетеля П. твърди, че познава комплекса, като от 2016г. е член на управителния съвет на учредената през 2016г. ЕС и в последствие председател на управителния съвет. Свидетелства, че комплекса представлява 12 секции, разделени в 8 блока със делатационни фуги отделени един от друг по строителните нормативи и първите седем секции са свързани с галерия на кота нула, на ниво вход и в секция В/Б/ и секция А се попада през тази галерия, където няма самостоятелен изход към улицата. Свидетелства, че Н.В. не е собственик на обект в комплекса, а неговият тъст е собственик.

При така изяснената фактическа обстановка настоящата инстанция, счита че решенията приети на ОС на ЕС на жил.сграда 4В“ / Б/ / с идентификатор 57491.509.36.2 , проведено на 21.05.2021. не са нищожни.

По отношение на доводите за нищожност на решенията е налице установена съдебна практика, която приема, че решенията на ОС на ЕС са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на обща цел, като законосъобразността на решенията приети на ОС на ЕС се определя от правилата за тях в ЗС и ЗУЕС, а не от ЗЗД. Специфичен е и контрола за спазването им. За разлика от нищожността на сделките, на която може да се позове всяка страна и заинтересовано лице безсрочно, контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост е съдебен, ограничен е със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен и тече от узнаването на решението, извършено по реда за уведомяването за събранието - чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС. От това следва, че контролът за неговата валидност и законосъобразност

може да се осъществи по реда на чл.40 ЗУЕС по предявен в посочения в закона срок иск – Определение № 482/17.10.2017 г. по гр. д. № 11/2017 г., I г. о., ГК на ВКС и посоченото в него Решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК на ВКС.

Съдът като взе предвид посочената константна практика намира, че защитата на ищеца е ограничена до оспорване на решенията по реда на чл. 40 от ЗУЕС и не се разпростира и до такава по реда на ЗЗД, поради което производството по претенцията за прогласяване нищожност на решенията следва да се прекрати като недопустимо. След влизането в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези които са гласували против, за неучаствалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели.

Отмяната на решенията на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни правни норми само в производството по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, /в този смисъл решение № 39 от 19.02.2013 г. по гр.д. № 657/2012 г. на ВКС/.

Предявения иск за отмяна на решенията приети на ОС на ЕС проведено на 21.05.2021г. е основателен, поради допуснати нарушения при свикването и провеждането на събранието.

Безспорно е установено по делото, че в комплекс „Хелиос“ е налице една етажна собственост, учредена на 14.07.2016г., която обхваща всички СО. Видно от поканата за свикване на ОС на жилищна сграда „В“, което да се проведе на 21.05.2021г., същото е свикано на основание чл.12, ал.5 и ал. 6 от ЗУЕС от един собственик на обект във сграда В / Б /. Според съда свикването на ОС по този ред е незаконосъобразно, тъй като не се касае за нововъзникнала ЕС. В чл. 12 от ЗУЕС, законодателят е регламентирал различни хипотези, при които се свиква ОСЕС, като са посочени и лицата, имащи право да го свикат - 1. От УС и КС /чл. 12, ал.1/; 2.по писмено искане на собственици,които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата,като те отправят искането до УС или управителя,който свиква събранието в десетдневен срок от получаване на искането /чл. 12, ал.2 и ал.3/; 3.от собствениците,притежаващи 20 на сто идеални части от общите части на сградата, ако УС или управителят не свика общото събрание в срока по ал.3/чл. 12, ал.4/; 4.в неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено ОСЕС- от всеки собственик или ползвател /чл. 12, ал.5/ и 5.при нововъзникнала етажна собственост първото ОСЕС се свиква в 6-месечен срок от възникването и от собственици на самостоятелни обекти,притежаващи най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата, а когато ОСЕС не е свикано в този срок, то може да се свика от всеки собственик или ползвател. Налага се извода, че ОС на ЕС не може да се свиква по всяко време от всеки, а само при определени хипотези. Според настоящия състав ОС на ЕС проведено на 21.05.2021г. е незаконосъобразно свикано, като разпоредбата на чл.12, ал.6 от ЗУЕС е неприложима, тъй като не става въпрос за нововъзникнала етажна собственост и свикване на първото ОС. Това е така, тъй като в комплекса има учредена ЕС и това, че част от собствениците искат да учредят ЕС в отделна секция / сграда/, не води до извод, че е

нововъзникнала ЕС. Според съд етажните собственици не са имали право да свикат ОС на основание чл. 12, ал.6 от ЗУЕС, а не се установява да е спазен и редът за свикване на ОС от етажни собственици и в останалите хипотези на чл. 12 от ЗУЕС, поради което и само на това основание, всички взети решения от ОСЕС, проведено на 21.05.2021 г., следва да бъдат отменени като незаконосъобразни.

Не се ангажираха доказателства и че са налице предпоставките за свикване на ОС на основание чл.12, ал.5 от ЗУЕС. Разпоредбата предвижда две хипотези „неотложен случай“ и тогава ОДС може да се свика от всеки собственика, но в хода на производството не бе посочен такъв неотложен случай налагащ свикването на ОС, а при тази хипотеза би следвало да се свика ОС на ЕС която е вече учредена. Не е налице е втората предвидена хипотеза, а именно да е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание, тъй като доказателства за това кога е било последното общо събрание, не се представиха. Следва да се отбележи и че посоченото в поканата основание по чл.12, ал.5 от ЗУЕС да е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание и основанието предвидено в ал. 6 касаещо нововъзникнала ЕС са несъвместими и не могат да бъдат налице едновременно. На следващо място съдът счита за необходима да отбележи, че не е спазена и разпоредбата на чл.16, ал.1 от ЗУЕС, като ОС се е провело не на място което е удобно за всички, а в апартамент В-2. Недопустимо е да се провежда събрание в апартамента на инициатора за провеждане на събранието, като същото следва да се проведе видно от разпоредбата на чл.16 ЗУЕС на подходящо място в етажната собственост, прилежащата ѝ площ или на друго място в близост до нея.

Съдът счита, че не е необходимо да обсъжда останалите оплаквания и доводи на страните по съществото на спора поради установените съществени нарушения на закона при свикването и провеждането на ОС, водещи до незаконосъобразност на взетите от него решения.

Страните са поискали да им бъдат присъдени направените по делото разноски. С оглед изхода на спора ответника следва да бъде осъден да заплати на ищеца сумата от 360.00лв - ½ от направените разноски от 720.00лв., тъй като в една част производството е прекратено. На ответника не се дължат разноски, тъй като не е представил доказателства за направени такива.

Мотивиран от изложеното Районен съд – Поморие

РЕШИ:

ПРЕКРАТЯВА като недопустимо производството по предявения от ищцата Р.Г.Д., родена на 05.09.1957г., гражданка на Руската Федерация, с Булстат № 175844530 , с адрес в

Р България гр.Поморие, ул. Морска № 52, секция Б, ет.4, ап.10 с пълномощник адв.И.К. с адрес гр. Бургас, ул. Христо Фотев № 22, ет.1, офис –адвокатска кантора против Етажна собственост на вход В / Б / в жил.сграда с идентификатор 57491.509.36.2 с адрес гр. Поморие, ул. „Морска”, № 52, представлявана от управителя К. С. иск за прогласяване нищожността на решенията на проведеното на 21.05.2021 г. Общо събрание на собствениците в Етажната собственост, обективирани в протокол от същата дата.

ОТМЕНЯ решенията приети на проведеното на 21.05.2021 г. Общо събрание на собствениците в Етажна собственост на жил. сграда „В“ / Б / с идентификатор 57491.509.36.2 с адрес гр. Поморие, ул. „Морска”, № 52, представлявана от управителя К. С., обективирани в Протокол от общото събрание на жилищна сграда /секция/ В / Б / с идентификатор 57491.509.36.2 с адрес гр.Поморие, ул. Морска № 52, като незаконосъобразни.

ОСЪЖДА Етажна собственост на сграда В / Б / в жил.сграда с идентификатор 57491.509.36.2 с адрес гр. Поморие, ул. „Морска”, № 52, представлявана от председателя К. С., да заплати на Р.Г.Д. родена на 05.09.1957г., гражданка на Руската Федерация, с Булстат № 175844530, с пълномощник адв.И.К. с адрес гр. Бургас, ул. Христо Фотев № 22, ет.1, офис –адвокатска кантора сумата от 360.00лв. / триста и шестдесет лева / направени разноски по делото съразмерно уважения иск.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред ОС – Бургас в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Поморие: _____