

РЕШЕНИЕ

№ 109

гр. гр.Н., 20.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Н., Ш-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на втори февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: П.С.П.

при участието на секретаря А.Д.Г.
като разгледа докладваното от П.С.П. Гражданско дело № 20212150100724
по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

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

Ищците ИР. АН. АМ., родена на 20.06.1964г., З. ИВ. Г., родена на *****г., Т. ЮРЪ. Б., родена на *****г., Г.Ш.М., родена на *****г., ЕЛ. П. К., родена на *****г., Б. АН. ПЛ., роден на *****г., Т. П. К., родена на *****г., Н. Д., родена на *****г., и ДМ. В. КР., роден на *****г., всички граждани на Р.Ф., твърдят в исковата молба, че притежават самостоятелни обекти в комплекс “С.Х.Ф.”, както и че на 01.05.2021г. е проведено Общо събрание на Етажната собственост на комплекс “С.Х.Ф.”, с адрес: град Н., квартал А., район “К.” 48, за което някои от тях са били уведомени, но никой от тях не е присъствал на събранието. Не са получили преписи от протокола от ОС на ЕС, като той им е бил предоставен от друг етажнен собственик, който се е снабдил с него. Липсвали както протокол за поставената на 01.04.2021г. покана за свикване на събранието, така и протокол за поставяне на съобщението за изготвения протокол от събранието, като се твърди, че такива щели да бъдат съставени по-късно и представени по делото, но след като са частни свидетелстващи документи, на тях не следва да се дава вяра, че са съставени на датата, която ще бъде посочена в тях като дата на съставянето им. Тъй като тези документи ще бъдат антидатиращи, ще си остане недоказана датата, на която действително са съставени. Според ищците събранието е незаконосъобразно свикано и проведено, поради което и взетите на него решения са незаконосъобразни. Събранието е свикано от етажния собственик В. И., който обаче не е управител на ЕС, поради което е

нарушен чл.12, ал.1 от ЗУЕС. Събранието е проведено на съботен ден, който е почивен, по който начин е нарушен чл.13, ал.8 от ЗУЕС, след като не е бил налице “неотложен случай”. В протокола от проведеното събрание не е посочено колко процента идеални части от общите части са били представени, съответно оспорва, че кворумът на събранието е бил 56,71%, като са посочени само идеалните части, принадлежащи към отделните самостоятелни обекти, които са били представени на събранието, но които са неправилно изчислени, като липсват останалите данни за прилежащите идеални части от общите части към останалите обекти, собствениците на отделните обекти, вида на обектите, етаж, на който се намират. Изчисленият по неясен начин кворум на събранието се е отразил и на кворума, при който са взети решенията при гласуванията по отделните точки от дневния ред. Като нарушени посочва чл.16, ал.2 от ЗУЕС, тъй като събранието не се е председателствало от управителя на ЕС, и на чл.16, ал.4 от ЗУЕС, тъй като протоколчикът не е предложен от председателстващия, освен това по тези процедурни въпроси не е проведено гласуване. Протоколът от събранието не отговаря на изискванията на чл.16, ал.5 от ЗУЕС, тъй като не е подписан от явилите се лица, а освен това събранието се е провело на място, различно от предварително обявеното в поканата. Не е спазена разпоредбата на чл.16, ал.7 от ЗУЕС. На събранието не е осигурен преводач, по който начин е нарушено правото на чуждите граждани, които не владеят български език, да участват при разискванията и при гласуванията. Събранието е започнало в 12:30 часа, но след като тогава не е бил налице кворум, е нарушен чл.15, ал.1 от ЗУЕС, като остава неизвестно дали регистрацията на участниците действително предхожда провеждането на събранието. Липсвали и пълномощните в нарушение на чл.14, ал.5 от ЗУЕС. Излага съображения за незаконосъобразност на решенията по отделните точки от дневния ред, макар по някои от тях да не са вземани такива решения. Моли всички решения на събранието да бъдат отменени като незаконосъобразни. Претендират се разноски.

В отговора на исковата молба, подаден от ответника – Етажната собственост, чрез управителя, на първо място се излага становище за недопустимост на исковата молба, тъй като не е било достатъчно твърденията на ищците, че са етажни собственици в комплекса, като се твърди, че част от тях – Н.Д. и Д.К., както и Т.П.К., не са етажни собственици. Други двама от тях – З.Г. и Т. Б., следвало да се считат за един етажнен собственик. Твърди се и нередовност, а в исковата молба като ответници следвало да бъдат посочени всички етажни собственици на самостоятелни обекти в ЕС. По същество на спора заявява, че не са допуснати твърденията от ищците за нарушения при свикването и провеждането на събранието и обявяване на взетите на него решения. Поканата за свикването на събранието е поставена на видно и общодостъпно място в сградата, като освен това е изпратена по електронната поща на етажните собственици, на които са известни е-мейл адресите, което е сторено на 01.04.2021г. Кворумът на събранието е бил 56,71%, на което събрание са били представени общо 34 обекта от етажната собственост. Провеждането на събранието в почивен ден в случая не следва да се счита за нарушение с оглед предназначението на сградата, която е за сезонно ползване. Намира исковите за основателни.

Въз основа на заявен от единия от ищите – Н. Д., отказ от предявения от нея иск, в първото съдебно заседание с влязло в законна сила протоколно определение от 20.10.2021г. съдът е прекратил на основание чл.233 от ГПК производството по делото в частта по отношение на този ищец по предявения от него иск.

Останалите ищици, никой от които не се явява в съдебно заседание, се представляват в процеса от упълномощен от тях адвокат, който заявява, че поддържа исковете и че оспорва доводите, изложени в отговора на исковата молба, ангажира писмени и гласни доказателства. Моли за уважаване на исковете и претендира разноски.

В едно от проведените по делото съдебни заседания ответникът – Етажната собственост, се представлява от процесуален представител, който от своя страна поддържа възраженията и оспорванията, направени с отговора на исковата молба и също ангажира писмени и гласни доказателства. С отделна писмена молба изразява становище, че управителят няма нито задължения нито правомощия да следи за нуждите на провеждане на общите събрания на ЕС кой е собственик на отделните самостоятелни обекти. Не представлява нарушение обстоятелството, че в началото на провеждане на събранието, по настояване на някои от участниците събранието е проведено на друго място в комплекса, защото с това не е нарушено правото на етажните собственици да участват на събранието. Отбелязва, че в случая не е имало нужда от преводач, въпреки, че на събранието такъв е присъствал.

Въз основа на събраните по делото писмени и гласни доказателства, обсъдени поотделно и в тяхната съвкупност, съдът прие за установено следното от **фактическа страна**:

Ищецът ИР. АН. АМ. е собственик, по силата на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 19.10.2011г., обективиран в нотариален акт № 30, том XIX, рег.№ 15982, дело № 3478/2011г. на нотариус С.А. с рег.№ 208 на НК и район на действие Н.ския районен съд, на следния недвижим имот, находящ се в сграда с идентификатор № ***** с адрес град Н., местност “К.”, идентична със “Сграда за сезонно ползване”, построена в поземлен имот с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Н., одобрена със Заповед 300-5-81/02.10.2003г. на изпълнителния директор на АК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот – Заповед КД-14-02-786/03.07.2009г. на Началника на СГКК-Бургас, с площ от 2 345 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – средно застрояване (от 10 до 15 м.), а именно: Апартамент № 7, разположен във вход “*”, на първи етаж, със застроена площ от 41,23 кв.м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****, с административен адрес на имота: град Н., местност “К.”, вход Б, етаж 1, ап.7, с предназначение: Жилище, апартамент, заедно с прилежащите 6,51 кв.м. идеални части от общите части на сградата, заедно с припадащите се 1,03% идеални части от отстъпеното право на строеж върху мястото.

Ищите З. ИВ. Г. и Т. ЮРЬ. Б. са придобили, при равни квоти от правото на собственост, с договор за покупко-продажба от 19.08.2014г., обективиран в нотариален акт

№ 149, том XI, рег.№ 11397, дело № 2090/2013г. на нотариус С.А. с рег.№ 208 на НК и район на действие Н.ския районен съд, следния недвижим имот, находящ се в сграда с идентификатор *****, с адрес: град Н., местност "К.", идентична със "Сграда за сезонно ползване", построена в поземлен имот с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Н., одобрена със Заповед 300-5-81/02.10.2003г. на изпълнителния директор на АК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот – Заповед КД-14-02-786/03.07.2009г. на Началника на СГКК-Бургас, с площ от 2 345 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – средно застрояване (от 10 до 15 м.), а именно: Апартамент № **, разположен във вход "**", на втори етаж, със застроена площ от 51,42 кв.м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.44, с административен адрес на имота: град Н., местност "К.", вход *, етаж *, ап.**, с предназначение: Жилище, апартамент, заедно с прилежащите 1,34% идеални части от сградата, равняващи се на 8,47 кв.м., и заедно с припадащите се 1,34% идеални части от отстъпеното право на строеж върху мястото.

Ищецът Г.Ш.М. е собственик, по силата на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 29.05.2013г., обективиран в нотариален акт №** том VI, рег.№ ****, дело № 1032/2013г. на нотариус С.А. с рег.№ 208 на НК и район на действие Н.ския районен съд, на следния недвижим имот, находящ се в сграда с идентификатор № ***** с адрес град Н., местност "К.", идентична със "Сграда за сезонно ползване", построена в поземлен имот с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Н., одобрена със Заповед 300-5-81/02.10.2003г. на изпълнителния директор на АК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот – Заповед КД-14-02-786/03.07.2009г. на Началника на СГКК-Бургас, с площ от 2 345 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – средно застрояване (от 10 до 15 м.), а именно: Апартамент №**, разположен във вход "**", на трети етаж, със застроена площ от 51,42 кв.м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.54, с административен адрес на имота: град Н., местност "К.", вход *, етаж *, ап.**, с предназначение: Жилище, апартамент, заедно с прилежащите 1,34% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 8,47 кв.м., и заедно с припадащите се 1,34% идеални части от отстъпеното право на строеж върху мястото.

Ищите ЕЛ. П. К. и Б. АН. ПЛ. са придобили с договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.10.2011г., обективиран в нотариален акт № 172, том XIX, рег.№ ****, дело № 3608/2011г. на нотариус С.А. с рег.№ 208 на НК и район на действие Н.ския районен съд, правото на собственост върху следния недвижим имот, находящ се в сграда с идентификатор *****, с адрес: град Н., местност "К.", идентична със "Сграда за сезонно ползване", построена в поземлен имот с идентификатор № ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Н., одобрена със Заповед 300-5-81/02.10.2003г. на изпълнителния директор на АК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот – Заповед КД-14-02-786/03.07.2009г. на

Началника на СГКК-Бургас, с площ от 2 345 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – средно застрояване (от 10 до 15 м.), а именно: Апартамент № 35, разположен във вход "**", на подпокривен етаж, със застроена площ от 45,84 кв.м., представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****.68, с административен адрес на имота: град Н., местност "К.", вход Б, етаж 4, ап.35, с предназначение: Жилище, апартамент, заедно с прилежащите 1,16% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 7,33 кв.м., ведно с отстъпеното право на строеж върху мястото.

За сградата с кадастрален идентификатор *****, в която са разположени изброените по-горе самостоятелни обекти на посочените ищци, е издадено от Главния архитект на Община Н. Удостоверение № 352/03.12.2009г. за въвеждане в експлоатация на строеж, в което сградата е посочена като "Сграда за сезонно ползване".

На 01.07.2013г., към която дата част от ищите, а именно: ИР. АН. АМ., Г.Ш.М., ЕЛ. П. К., Б. АН. ПЛ., са имали качеството на етажни собственици, е било проведено Общо събрание на Етажната собственост на сграда "С.Х.", в град Н., местност "К.", като в протокола от събранието се посочени е-мейл адресите на ищите: ИР. АН. АМ., З. ИВ. Г. (като обитател заедно с Т. Юрєвна Б. на ап.№ 11, вход Б, етаж 2), Т. П. К. и Елена Павловна К.. На това събрание е приет Правилник за вътрешния ред в Етажната собственост, за управител на ЕС и за касиер е избран В.С.И., гласуван е размер на таксата за управление и поддръжка.

На 01.04.2021г. В.С.И. е изготвил покана за свикване на Общо събрание на Етажната собственост на комплекс "С.Х.", местност "К.", град Н., подписана от него, което събрание да се проведе на 01.05.2021г. от 12:30 часа на първи етаж във вход "**", при следния дневен ред: 1. Избор на управителни органи, 2. Обсъждане и приемане на промени/приемане на нов правилник за вътрешния ред, 3. Попълване на данните на контактите в Книга на собствениците, 4. Обсъждане и вземане на решение за определяне размера на такса поддръжка, статут на сградата и предстоящите ремонти.

От страна на ответника не е представен нито протокол за поставяне на поканата, изискуем по чл.13, ал.1, изр. 2-о от ЗУЕС, нито представя доказателства, че е изпратил поканата по електронната поща на тези етажни собственици, чиито е-мейл адреси са известни, независимо, че в исковата молба не се твърди някои от ищите да е уведомявал Етажната собственост за отсъствието си повече от месец съгласно чл.13, ал.2 от ЗУЕС.

В съставения протокол от ОСЕС от 01.05.2021г. на първо място се твърдят именно тези обстоятелства – че поканата е оповестена чрез залепването ѝ и чрез изпращането ѝ по електронната поща до етажите собственици, както и че в упоменатия в поканата час – 12:30 часа, са се явили 33 от общо 43 етажни собственици. Събранието е било отложено с един час и е започнало в 13:30 часа на 01.05.2021г. В протокола се съдържа и списъка на участниците на събранието, включващ и техните подписи, според който на събранието са били представени 56,69% идеални части от общите части на Етажната собственост. Установява се и че никой от ищите не е участвал лично на събранието, с изключение на Н. Д., както и че

етажни собственици са били представлявани от пълномощници, между които и ищите З. ИВ. Г., ЕЛ. П. К., Г. Ш. М., като последните две са били представлявани от Н. Д., но страните, в частност ответникът, не представят по делото писмени пълномощни, нито в протокола от ОСЕС е посочено такива пълномощни да са неразделна част от него, каквито са само Правилника за вътрешния ред и списъка на участващите на събранието.

Събранието не се е представлявало от управителя на ЕС, а от етажния собственик Снежана Ганчева, която освен това е била “избрана”.

За протоколчик е избрана П.В., но в протокола не се съдържа дали гласуването за нейното избиране е станало по предложение на председателстващия събранието.

Етажен собственик е повдигнал въпроса, че събранието се провежда на съботен ден, но е посочено че се “обърна внимание”, че чл.15 от ЗУЕС не ограничава деня на провеждане на събранието.

В дневния ред на събранието е включена и друга точка в дневния ред, която не се съдържа в поканата, а именно “Отчет на досегашния управител”.

По т.2 от дневния ред на събранието са приети решения, според които таксата за управление и поддръжка да бъде в размер на 5 евро за квадратен метър, която не включва паркинг, дворно място, басейна, шатри, а вноската във фонд “Ремонт и обновяване” да бъде в размер на 1 евро за квадратен метър; определен е и годишен период от 25 май до 01 юни на следващата година, а срокът за плащането на сумите е до 30-и юни на текущата година. За управител на Етажната собственост е избран И.И., за контролор Л.Н., и за “член” – В.С. за период от две години, съгласно решенията по т.3 от дневния ред. Решението по т.4 от дневния ред е имало за предмет допълване на Правилника за вътрешния ред. Протоколът от ОСЕС е подписан от председателстващия събранието Снежана Ганчева, от протоколита П.В. и от новоизбрания управител И.И..

Новоизбраният управител И.И. е изготвил документ, озаглавен “съобщение”, според който той уведомява етажните собственици, но не, че протоколът от ОСЕС от 01.05.2020г. е изготвен и всеки да може да се запознае със съдържанието му, макар в този документ – “съобщение”-то да са обективирани взетите на събранието решения, а че протоколът от ОСЕС е внесен в администрацията на Община Н., което той действително е сторил като е приложил протокола от събранието към подаденото от него уведомление по чл.46б от ЗУЕС на 05.05.2021г. до Община Н..

В хода на делото е разпитан В.И.С., който в качеството си на управител е свикал процесното ОС на ЕС, но тъй като се установява, че той е етажен собственик, в процеса той има качеството на ответник и не може да съвместява и процесуалното качество на свидетел, поради което заявеното от него следва да се счита за обяснения по реда на чл.176 от ГПК. Същият заявява, че разполага с е-мейл адреси и телефони на етажни собственици, но не на всичките. На тези, на които е разполагал с е-мейл адресите, е изпращал поканата, а самата покана е била залепена на двата входа на сградата и на асансьора, за което действие му е помагала камериерка. В. И. потвърждава, че не са съставяни писмени пълномощни, а

упълномощаването за представителството на събранието е ставало устно. Признава също, че новоизбраният управител не е етажен собственик.

В качеството на свидетел по делото е разпитана Б.Я.Й., която в Етажната собственост има качеството на ползвател и е присъствала на събранието в това си качество, за което събрание тя е била уведомена по електронната поща. Този свидетел е разпитан по искане на процесуалния представител на ищците и потвърждава, че е имало разлепени покани на входовете, като залепването им е било в деня, в който поканата е изпратена и по електронните пощи. По настояване на рускоговорящите, които не владеят български език, им е бил осигурен преводач. Преброяването на гласовете при гласуванията на решенията по отделните точки от дневния ред е извършвано от В. И.. Няма спомен кой е предложил за протоколист П.В..

Въз основа на така приетото за установено от фактическа страна, съдът направи следните **правни изводи**:

I. По допустимостта на исковете.

Доколкото исковете са предявени на 31.05.2021г., а събранието е проведено на 01.05.2021г., не се налага изследване на въпроса кога протоколът от събранието е изготвен и обявен на етажните собственици, а съдът приема, че исковете за предявени в 30-дневния преклузивен срок по чл.40, ал.2 от ЗУЕС.

Единствено етажен собственик има интерес да предявява иска по чл.40, ал.1 от ГПК, което качество определя и активната процесуална легитимация на етажния собственик в процеса. Въпреки дадените указания ищците Т. П. К. и ДМ. В. КР. не представят доказателства в подкрепа на твърденията си, че имат качеството на етажни собственици, т.е., че притежават самостоятелен обект в Етажната собственост, както и такова на ползватели или обитатели в сградата, т.е., че са страна по спорното материално правоотношение, което налага да се приеме, че за тях липсва правен интерес от предявяване на иска, т.е. липсва положителна процесуална предпоставка, и което следва да има за последица прекратяване на производството по делото по отношение на тях.

II. По основателността на исковете.

Събранието е незаконно свикано и проведено не защото първи май 2021г. е съботен ден, който е почивен ден (в исковата молба е използван термина „официален почивен ден“), а защото този ден е бил обявен за официален празник – в нарушение на забраната на чл.13, ал.8, т.2 от ЗУЕС. Официалните празници са определени в чл.154, ал.1 от Кодекса на труда, според която разпоредба 1 май – Ден на труда и на международната работническа солидарност, е официален празник.

Като нарушение при свикване на събранието следва да се отчете липсата на протокол от поставяне на поканата, изискуем по чл.13, ал.1, изр.2-о от ЗУЕС.

Установи се, че по настояване и/или предложение на повечето от участниците на събранието, то се е провело не във вход „Б“, както и обявено в поканата, а на площадката пред басейна за по-голямо удобство, а не за да се осуети участието на някои от етажните

собственици. Поради това, и след като събранието се е провело пак в комплекса и не на отдалечено място от първоначално обявеното в поканата, съдът приема, че то е проведено съобразно изискванията на чл.16, ал.1 от ЗУЕС.

Установи се също, че на събранието е бил осигурен преводач след като е направено такова искане от рускоговорящи участници, поради което не е нарушено правото на някои от участниците да участва активно на събранието, т.е. да гласува, да прави предложения и изавления, а освен това никой от ищите не е присъствал лично на събранието, поради което не следва да бъдат загрижени за осигуряване на преводач на други участници, които не са заявявали да им е нарушавано това право. Т.е. в случая ищите нямат интерес да възразяват, че нечий други, а не техни лични права са нарушени. Но едновременно с това на невладеещите български език участници на събранието им е било казано, че трябва (длъжни са) да говорят български език. Ако това действително се е случило, то според настоящия съдебен състав би означавало или, че е проява на враждебност и инфантилно заяждане с други участници на събранието, или ако това е било поставено като задължително изискване, то противоречи на здравия разум, защото се иска някой да бъде задължен да говори език, който не владее, или пък се поставя условие за влизане в пределите на Република България, без значение с каква цел и срок на пребиваване, задължително владеене на български език.

Не представлява нарушение на чл.16, ал.3 от ЗУЕС обстоятелството, че в деня на провеждане на събранието е включена друга точка от дневния ред, след като по нея не е проведено гласуване, респ. не е вземано решение, защото цитираната разпоредба изисква да не се ПРИЕМА РЕШЕНИЕ по въпроси извън предварително обявения дневен ред (освен в неотложни случаи). Не следва да се счита за нарушение и обстоятелството, че е разменена поредността на разглеждане на точките от дневния ред, предварително обявен с поканата.

Нарушение обаче представлява фактът, че събранието не се е председателствало от управителя В.С.И., съгласно изискването на чл.16, ал.2 от ЗУЕС, въпреки, че той е свикал събранието, участвал е в него, дори е преброявал гласовете и по негови данни са се записвали резултатите от гласуването. Нито е предложено разумно обяснение за това обстоятелство, нито пък се установява да са делегирани права на друг етажен собственик да председателства събранието, съответно не се обосновава нуждата от избиране на председателстващ събранието.

Протоколчикът не само не е предложен от управителя на ЕС, но и от този, който председателствал събранието, както повелява чл.16, ал.4, изр.2-о от ЗУЕС, а в протокола дори не е посочено, че е провеждано гласуване по този процедурен въпрос – избора на протоколчик.

По делото не са представени писмени пълномощни. Вярно е, че съгласно чл.14, ал.1 от ЗУЕС упълномощаването може да бъде направено и устно, но доколкото никой от т. нар. „упълномощители“ не е участвал на събранието, това устно упълномощаване не е могло да се извърши на самото събрание. Не само че не се установява от доказателствата по делото,

но и не са изложени твърдения дали упълномощаването е ставало от преходно заседание на общото събрание или в друг момент. Когато посочената разпоредба поставя изискването устното упълномощаване да се отрази в протокола, за изпълнение на това условие съвсем не е достатъчно отбелязването на участието на пълномощник и подписа на пълномощника като участник, защото това отбелязване следва да съдържа информация дали и кога е възникнала представителната власт и какво включва.

Липсата на такова надлежно упълномощаване неминуемо се е отразила на кворума на събраниято, защото в случая тя предполага представителство на 26,11% идеални части от общите части на Етажната собственост, което от своя страна първо не е достатъчно за провеждане на събраниято при условията на чл.15, ал.2 от ЗУЕС, и второ, променя се резултата от гласуването по начин, оборващ приемане на част от решенията с обикновено мнозинство.

Доколкото на събраниято не е гласувано избирането на Управителен съвет, категорично незаконосъобразен е избора по т.3 на В.С. за „член“, какъвто орган не е предвиден в чл.10 от ЗУЕС.

Съгласно разпоредбата на чл.51, ал.1 от ЗУЕС консумативните разходи и разходите за текущо поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците и обитателите. Законодателят императивно е определил начина, по който етажните собственици и съответно обитателите в етажната собственост ще участват в тежестите по отношение на същата, като е предвидено това да е поравно. Нормативно не е предвидена възможност за преценка на самите етажни собственици при определяне квотата на всеки поотделно в разходите за текущо поддържане на общите части, както и не са въведени допълнителни критерии, от които тя да зависи, като например притежаван % идеални части от общите части, възраст, имуществено състояние и други. Вярно е, че общото събрание на етажната собственост определя размера на ежемесячните вноски за текущо поддържане на общите части на сградата (чл.48, ал.8 от ЗУЕС), но тук се има предвид стойността на самата вноска, която следва да бъде еднаква за всички живущи, а не се предоставя възможност за определяне на различни по размер вноски за различни категории обитатели. Разпоредбата на чл.51, ал.1 от ЗУЕС има императивен характер, поради което и взетото от етажни собственици решение по т.2 от дневния ред, което ѝ противоречи (на всеки собственик е определена различна вноска, т.е. в зависимост от притежаваните общи части и съобразно площта на притежаваните от всеки от етажните собственици самостоятелни обекти в сградата, а не според броя на собствениците), е незаконосъобразно.

Неприемлива е позицията, изразена от процесуалния представител на ответника в молбата му от 28.01.2022г., според която тогавашният управител, който свиква и организира провеждането на събраниято, няма задължение да проверява за действителните собственици и да изследва промяната в собствеността, дори не било в неговите правомощия. Такова едно становище противоречи както на задължението на управителя да гарантира уведомяването на етажните собственици за провеждането на общите събрания и правото им да участват в

разискванията и гласуванията, така и на задължението, което му вменява чл.23, ал.1, т.6 от ЗУЕС, а именно да поддържа книгата на етажната собственост, което се изразява в непрекъснатото актуализиране на информацията и вписванията на собствениците, ползвателите и обитателите, от които да се изисква както да изпълняват решенията на ОС на ЕС, така и да спазват задълженията си съгласно Правилника за вътрешния ред. Нещо повече, именно на процесното събрание като една от точките от дневния ред (т.3), по която да се провеждат обсъждания, е попълване на данните в Книгата на собствениците.

Затова последица от неизпълнение на тези задължението на управителя е липсата на изследване на обстоятелствата по чл.19, ал.5 от ЗУЕС, когато Общото събрание на ЕС е избрало за управител лице, което не е етажнен собственик.

Няма съставени нито съобщение за изготвен протокол от ОС на ЕС, нито протокол, от който да е видно дали такова едно съобщение е поставено на видно и общодостъпно място, съгласно изискването на чл.16, ал.7 от ЗУЕС за обявяване на взетите решения, за да се установи дали е предоставена възможност на етажните собственици да се запознаят със съдържанието на протокола от събранието и да оспорят съдържанието му по чл.16, ал.9 от ЗУЕС.

Всички тези съображения се явяват достатъчни за да обосноват извод за основателност на предявения иск, тъй като решенията, които са гласувани на проведеното ОСЕС, са взети в нарушение на процедурата по свикване и провеждане на събранието, което влече след себе си и незаконосъобразност на всички взети на него решения, и като такива следва да бъдат отменени.

В полза на ищеца ИР. АН. АМ., която единствена е направила разноски по делото за платено адвокатско възнаграждение, следва да ѝ се присъди сумата по тези разноски в размер на 600 лева на основание чл.78, ал.3 от ГПК, а в полза ищците, по чиито искове са отменени решенията на Общото събрание на ЕС, следва да се присъдят направените от всеки от тях разноски за платени държавни такси – по 30 лева.

Претенцията на ответника за присъждане на разноски за платено адвокатско възнаграждение в размер на 250 лева се явява неоснователна, тъй като същата не се дължи на основание чл.78, ал.1 от ГПК с оглед правилата на процеса.

Предвид гореизложеното, Н.ският районен съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ исковете, предявени от Т. П. К., родена на ****г. в град Пермь, гражданин на Р.Ф., и ДМ. В. КР., роден на ****г. в град М., гражданин на Р.Ф., за отмяна на Решенията на Общото събрание на Етажната собственост на комплекс „С.Х.Ф.“, с адрес: град Н., квартал А., район „К.“ №**, проведено на 01 май 2021г., поради липса на правен интерес от предявяването им.

ПРЕКРАТЯВА производството по гр.д.№ 724/2021г. по описа на Н.ския районен

съд, в частта, относно предявените от Т. П. К., родена на *****г. в град Пермь, гражданин на Р.Ф., и ДМ. В. КР., роден на *****г. в град М., гражданин на Р.Ф., искове за отмяна на Решенията на Общото събрание на Етажната собственост на комплекс „С.Х.Ф.“, с адрес: град Н., квартал А., район „К.“ №**, проведено на 01 май 2021г.

ОТМЕНЯ като незаконосъобразни ВСИЧКИ решения на проведеното на 01-и май 2021г. Общо събрание на Етажната собственост на комплекс „С.Х.Ф.“, с адрес: град Н., квартал А., район „К.“ №**, представлявана от Управителя Ив. Ст. Ив., обективирани в протокол от проведено ОСЕС от 08.05.2019г.

ОСЪЖДА Етажната собственост на комплекс „С.Х.Ф.“, с адрес: град Н., квартал А., район „К.“ №**, представлявана от Управителя Ив. Ст. Ив., ДА ЗАПЛАТИ на ИР. АН. АМ., родена на 20.06.1964г., гражданин на Р.Ф., адрес: град М., улица М., дом **, корпус *, кв./ап.94, сумата в размер на **630 лв.** (шестстотин и тридесет лева), представляваща направени по делото разноски.

ОСЪЖДА Етажната собственост на комплекс „С.Х.Ф.“, с адрес: град Н., квартал А., район „К.“ №**, представлявана от Управителя Ив. Ст. Ив., ДА ЗАПЛАТИ на З. ИВ. Г., родена на *****г., гражданин на Р.Ф., с адрес: град М., З.Р. корпус 440, дом 73, сумата в размер на **30 лв.** (тридесет лева), представляваща направени по делото разноски за платена държавна такса.

ОСЪЖДА Етажната собственост на комплекс „С.Х.Ф.“, с адрес: град Н., квартал А., район „К.“ №**, представлявана от Управителя Ив. Ст. Ив., ДА ЗАПЛАТИ на Т. ЮРЬ. Б., родена на *****г., гражданин на Р.Ф., с адрес: М.О., с.А. дом 10, кв.39, сумата в размер на **30 лв.** (тридесет лева), представляваща направени по делото разноски за платена държавна такса.

ОСЪЖДА Етажната собственост на комплекс „С.Х.Ф.“, с адрес: град Н., квартал А., район „К.“ №**, представлявана от Управителя Ив. Ст. Ив., ДА ЗАПЛАТИ на Г.Ш.М., родена на *****г., гражданин на Р.Ф., с адрес: град С.П., Поварский пер. Дом 15, кв.20, сумата в размер на **30 лв.** (тридесет лева), представляваща направени по делото разноски за платена държавна такса.

ОСЪЖДА Етажната собственост на комплекс „С.Х.Ф.“, с адрес: град Н., квартал А., район „К.“ №**, представлявана от Управителя Ив. Ст. Ив., ДА ЗАПЛАТИ на ЕЛ. П. К., родена на *****г., гражданин на Р.Ф., с адрес: град С.П., проспект Славы, дом 38, кв.180, сумата в размер на **30 лв.** (тридесет лева), представляваща направени по делото разноски за платена държавна такса.

ОСЪЖДА Етажната собственост на комплекс „С.Х.Ф.“, с адрес: град Н., квартал А., район „К.“ №**, представлявана от Управителя Ив. Ст. Ив., ДА ЗАПЛАТИ на Б. АН. ПЛ., роден на *****г., гражданин на Р.Ф., с адрес: град С.П., пр. Е. д.***, кв. *, кв.***, сумата в размер на **30 лв.** (тридесет лева), представляваща направени по делото разноски за платена държавна такса.

ОТХВЪРЛЯ претенцията на Етажната собственост на комплекс „С.Х.Ф.“, с адрес:

град Н., квартал А., район „К.“ №**, представлявана от Управителя Ив. Ст. Ив., за осъждането на ищите да му заплатят направените по делото разноси за платено адвокатско възнаграждение в размер на 250 лв. (двеста и петдесет лева), като неоснователна.

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

Съдия при Районен съд – Н.: _____