

РЕШЕНИЕ

№ 150

гр. Поморие, 06.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПОМОРИЕ, V СЪСТАВ, в публично заседание на осми юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЛАЗАР К. ВАСИЛЕВ

при участието на секретаря Валентина Ат. Анджерлиева
като разгледа докладваното от ЛАЗАР К. ВАСИЛЕВ Гражданско дело № 20232160100081 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявена е искова молба от **Г. М. Т., гражданка на Руска Федерация, род. на *****г.** в гр. Находка, Приморский край, паспорт № 75 0679549, изд. на 06.02.2015г. от ФМС 50006, с постоянен адрес: Руска Федерация, Московска област, Люберецки район, селище от градски тип Октябровский, ул. Текстильщиков, дом 7Б, лв.145, представлявана от адвокат П. Х. от БАК, **против Етажна собственост на сграда „АРИЗОНА“**, с адрес: гр. Поморие, ул. ..., с идентификатор на сградата № 57491.501.138.1, представлявана от управителя Ю. К. С., **с която е предявен иск по реда на чл. 40 от ЗУЕС.**

Ищцата сочи, че е собственик на Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 57491.501.138.1.1, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Поморие, с адрес на имота: гр. Поморие, п.к. 8200, ул. ..., ет. 0, обект Студио 1, придобит по силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, акт № 144, том III, рег. №2856, дело № 526 от 26.07.2012г. на Нотариус № 607 при РС-Поморие. Твърди, че на последното валидно проведено общо събрание на ЕС е била избрана за касиер на ЕС, която длъжност изпълнява до днес.

Сочи, че на 21.01.2023г. разбрала, че се е провело събрание на ЕС. Твърди, че въпреки това, до датата на депозиране на исковата молба съобщение, че протокол от проведено на 21.01.2023г. е изготвен, не е

поставено, съгл. изискванията на чл.16, ал.7 от ЗУЕС, както и не е изпратено копие от протокола в нарушение на същата норма.

Твърди се, че липсата на надлежно представен протокол от ОС не дава възможност на етажните собственици да се запознаят с взетите решения и да оспорят тяхната законосъобразност, поради което се оспорва и съдържанието на протокола. Ищцата сочи, че липсата на протокол пречатства и изпълнението на взетите решения.

Счита, че взетите решения на 21.01.2023г. са незаконосъобразни, като излага подробни съображения в тази насока. На първо място излага становище, че решенията са незаконосъобразни, тъй като са взети при нарушен ред за свикване на общо събрание, съобразно чл. 13 от ЗУЕС.

Оспорва наличието на посочения кворум за провеждане на ОС - 57,42%. Поради липсата на представен списък на присъстващите и приложените пълномощни, които следва да са неразделна част от протокола, оспорва наличието на валидни пълномощни, както и на валидно представителство. Намира, че присъствието на етажен собственик онлайн или чрез видеоконферентна връзка противоречи на закона и уреденото в чл.14 от ЗУЕС представителство в ОС, респективно отчитането на присъствие на такива лица е незаконосъобразно. Оспорва и избора на председател и протоколчик на събранието, в частност че същите са били единодушно избрани от присъстващите.

Ищцата оспорва законосъобразността на всяка едно от решенията, като излага подробни съображения относно всяко от тях по всички точки от дневния ред на проведеното общо събрание. С така посочените доводи моли предявения иск да бъде уважен. Претендира присъждане на сторените разноски.

В срока по чл. 131 от ГПК, ответникът депозира отговор на исковата молба, в който излага, че намира същата за допустима, но неоснователна. Счита, че решенията, взети на общо събрание на 21.01.2023 г. са законосъобразни, поради което моли да бъдат оставени в сила.

Твърди, че събранието е свикано от трима етажни собственици на основание чл.12, ал. 5 от ЗУЕС, съгласно който общото събрание може да бъде свикано от всеки собственик или ползвател в неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено Общо събрание. В тази връзка твърди, че последното проведено общо събрание се е състояло на 15.02.2017г. – преди 6 години.

Ответникът излага, че поканата за свикване на събранието е поставена на 12.01.2023 г. в 17.15 ч. на три видни места в кооперацията -

информационното табло в коридора на партера, вратата на склада за асансьорната клетка, в самия асансьор, като това се е случило в предвидения в закона срок. Покана била изпратена и на известните електронни пощи на собствениците от сградата, между които е и самата ищца. Сочи, че за поставяне на поканата е бил съставен протокол, който е приложен по делото.

В отговора се излага, че към Протокола от Общото Събрание е приложен списък на всички присъствали на общото събрание и гласувалите с пълномощни, между които била и ищцата Г. М. Т., която е дала пълномощно за проведеното на 21.01.2023 г. Общо Събрание на ЕС на Алефтина Шардакова, живуща в ап. 24 в сграда „Аризона“. Твърди се, че на събранието е извършена проверка на присъстващите лица, като се е установило, че присъстват лично и чрез пълномощници представители на 57.42 % идеални части от общите части на сградата, като процентите са изчислени съобразно площообразуване на сградата.

Ответникът твърди, че представител на предишния управител на етажната собственост е взел част от пълномощните на присъстващите представители, което е довело до необходимостта да се преизчисли кворумът, съответно същият е бил намален с 5,61%.

С оглед изложеното моли за отхвърляне на исковата молба, като претендира присъждане на сторените по делото разноски.

В проведеното открито съдебно заседание ищецът, чрез процесуалния си представител адвокат Х. поддържа изложеното от него в исковата молба, а именно че процесното събрание не е проведено в съответствие с законоустановения ред, като са допуснати множество нарушения. Моли предявеният иск да бъде уважен, както и да в полза на страната да бъдат присъдени сторените по делото разноски, за които представя списък по чл. 80 от ГПК.

В същото съдебно заседание ответникът, чрез адвокат Я., оспорва предявения иск, като излага подробни съображения в тази насока. Придържа се и към изложените в отговора възражения срещу твърденията на ищцовата страна. Моли предявеният иск да бъде отхвърлен, както и за присъждане на сторените разноски. Релевира възражение за прекомерност на претендираното от ищцовата страна адвокатско възнаграждение.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 12 ГПК намира, че се установява следното от фактическа и правна страна:

Настоящото производство е образувано по предявен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС. С иска са атакувани всички решения, взети от общото събрание на етажната собственост, проведено на 21.01.2023г.

В тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сградата, която се намира в режим на етажна собственост, както и че са били взети решенията, чиято отмяна се иска.

В тежест на ответника е докаже, че решенията са взети валидно, при спазена процедура за свикване, покани, обявен дневен ред, кворум, мнозинство, че общото събрание е проведено съгласно изискванията на ЗУЕС, че протоколът е изготвен съобразно изискванията на закона и взетите решения са в съответствие със законовите разпоредби.

При така разпределената доказателствена тежест, от нотариален акт за продажба на недвижим имот от 26.07.2012г. на нотариус Гергана Недина (на л. 6 - л. 9) се установява, че ищцата е собственик на самостоятелен обект в жилищна сграда, находяща се в гр. Поморие, ул. ..., ет. 0, студио 1.

Между страните не е спорно, че на 21.01.2023г. е било проведено общо събрание на Етажна собственост на сградата „АРИЗОНА“, с адрес: гр. Поморие, ул. ..., с идентификатор на сградата № 57491.501.138.1, както и че са взети процесните решения.

Следва да се има предвид, че при предявен конститутивен 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. В този смисъл е и задължителната практика на ВКС, постановена по реда на чл. 290 ГПК - Решение № 58 от 25.03.2014г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013г., I г. о.

Предвид горното съдът намира, че възраженията на ищеца, които следва да бъдат разгледани, могат да бъдат разделени на следните групи: 1. че събранието е проведено без да са спазени изискванията за свикването му; 2. че при провеждане на събранието са допуснати нарушения свързани с кворума му, както и с участието на пълномощниците на собствениците на самостоятелни обекти ; 3. че оспорените решения на събранието са взети в противоречие със закона.

По възражението, че заседанието е проведено без да са спазени изискванията за свикване на събранието:

Ищецът изрично е посочил, че е нарушена процедурата по свикването на събранието по смисъла на чл. 13 от ЗУЕС, като твърди, че не са били надлежно уведомени всички собственици. Сочи, че поканата не отговаря на императивните изисквания на закона, доколкото в нея не е посочен кой е инициатор на събранието, липсва подпис на поканата, не е спазен срокът за поставянето □, липсват посочени час на поставянето □, както и липсва протокол за поставяне на поканата.

В чл. 12 от ЗУЕС са разписани различни хипотези, при които може да бъде свиквано (от определен кръг лица) общо събрание на етажната собственост. В чл. 13 от ЗУЕС е уредена и процедурата за това - чрез покана,

подписана от лицата, които свикват общото събрание, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи - не по-рано от 24 часа след поставянето □ (чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС). В поканата следва да фигурират дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му (чл. 13, ал. 7 от ЗУЕС). Т.е. за доказване, че събранието е свикано по надлежен начин, е необходимо да бъдат представени писмени доказателства, които се изискват от закона - покана, която да отговаря на съдържанието на чл. 13, ал. 1 и ал. 7 от ЗУЕС и която да е съставена от легитимирани лица по смисъла на чл. 12 от ЗУЕС и протокол за поставяне на поканата по чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС.

В изпълнение на задължението си да установи законосъобразното провеждане на събранието, с отговора на исковата молба ответникът е представил покана за свикване на общо събрание (лист 50). Видно от същата, изрично е била посочена датата на събранието, часът на неговото провеждане, основаниято, на което се свиква, както и дневният ред на събранието. Представен е и протокол за извършено залепване на покана за общо събрание в 17:15 ч. на 12.01.2022г., подписан от трима свидетели - Ю. К. Ст.-Р., Ил.Хр. и А.Д.

Установи се още, че процесната покана за свикване на общо събрание действително е била разлепена на видни места, като видно от представения протокол за поставена покана, същата е била поставена на таблото в коридора на партера, на вратата на склад за асансьора, както и в самия асансьор. Поканата е била поставена на 12.01.2023г. – тоест в съответствие с предвидения в чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС срок. Тези обстоятелства се установяват и от разпитаните в съдебно заседание свидетели Лю.Гр. и М.Ш..

Въпреки законосъобразното разгласяване на поканата, в същата не е посочено лицето, от чието име същата е отправена, респективно не е налице и подпис на това лице. Действително по делото е представена разпечатка от електронна поща, от която се установява, че поканата е изпратена до множество лица от електронен адрес на изпращача – juliastl@yahoo.com. Въпреки това съдът не може да приеме, че доколкото поканата е изпратена от конкретен имейл адрес до електронни пощи на различни лица, то следва да се приеме, че същата съдържа изискуемите съобразно чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС реквизити, а именно подпис и име на лицето, което свиква събранието.

На първо място това е така, тъй като от горепосочения имейл - juliastl@yahoo.com не става ясно кое е лицето, което е изпращач на поканата, а още по-малко може да се установи кое е лицето, респективно кои са лица, които свикват общото събрание. В тази връзка от показанията на разпитаната в полза на ответната страна свидетелка – Лю.Гр., се установи, че на

13.01.2023г. Леонид Москвин, който е обслужващ персонал в сградата, е изпратил по електронната поща писма до всички собственици. От показанията на свидетелите се установява още, че Москвин дори не е собственик на обект в сградата.

От своя страна ответникът, с отговора на исковата молба е посочил, че събранието е иницирано от трима собственици на обект в сградата – Ю. К. Ст.-Р., Ил.Хр. и А.Д. тъй като повече от една година не е било провеждане общо събрание. Твърди се още, че последното общо събрание на етажната собственост е проведено на 15.02.2017г. Това твърдение обаче не е подкрепено с каквито и да било доказателства, напротив, както беше посочено по-горе, в поканата за свикване на събранието не са посочени лицата, които са инициатори на същото. Установи се още, че разпращането на поканата за общото събрание по електронните пощи е било извършено от лице, различно от сочените като инициатори. Съдът не може да приеме, че щом лицата Ю. К. Ст.-Р., Ил.Хр. и А.Д. са се подписали като свидетели в протокола за поставяне на покана за общо събрание, то недвусмислено същите са и лицата, които свикват същото. Нещо повече, евентуалното приемане на такова заключени при така събрания доказателствен материал би било в противоречие с императивното изискване на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС, съгласно което изрично в поканата следва да са посочени лицата, които свикват събранието, като същите следва да са подписали поканата.

Извън горното, действително в самата покана за свикване на общо събрание е посочено, че същото е иницирано на основание чл. 12, ал. 5 от ЗУЕС, който предвижда, че общо събрание може да бъде свикано от всеки собственик или ползвател в неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание. Както беше посочено по-горе, ответникът твърди, че събранието е свикано на соченото основание, тъй като в сградата не е било провеждано събрание в продължение на 6 години.

Във връзка с горното и доколкото в тежест на ответната страна бе възложено да установи редовността на проведеното общо събрание, в това число и иницирането на същото, то и ответникът следваше да ангажира доказателства, че събранието е свикано в съответствие с изискванията на закона. По делото обаче не са представени никакви доказателства (протоколи от предходни общи събрания или други доказателства), въз основа на които да бъде формирана преценка за наличие на правно основание за провеждане на събранието по реда на чл. 12, ал. 5 от ЗУЕС, а именно за установяване на датата на последното проведено общо събрание. Предвид това съдът намира, че и соченото от ответника правно основание за провеждане на процесното общо събрание на ЕС остана недоказано по делото.

Въз основа на изложено следва да се приеме, че процедурата по свикване на процесното общо събрание на етажната собственост е извършена незаконосъобразно, като макар формално поканата за свикване да е била разгласена по надлежния ред и в предвидения от закона срок, то същата не съдържа изрично предвидените реквизити в чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС – подпис и

имена на лицата, които свикват събранието, а в допълнение на това не се установи и наличието на правно основание за провеждане на събранието.

Така установените пороци в процедурата по свикване на процесното общо събрание на етажната собственост са самостоятелно основание за отмяна на всички взети решения от етажните собственици на проведеното на 21.01.2023г. събрание, поради което и предявеният иск следва да бъде уважен, като съдът не дължи произнасяне по останалите наведени от ищеца основания за отмяна на решенията.

По разноските:

При този изход на спора в полза на ищеца следва да се присъдят сторените по делото разноски, в съответствие представения по делото списък по чл. 80 от ГПК, а именно 80 лв. за платена държавна такса и 1000 лв. за платено адвокатско възнаграждение, съобразно представения Договор за правна защита и съдействие, приложен на л. 82 от делото.

Ответната страна своевременно е релевирала възражение за прекомерност на претендираното от ищеца адвокатско възнаграждение по реда на чл. 78, ал. 5 от ГПК. Съдът намира същото за неоснователно, съобразявайки нормата на чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г., която предвижда, че минималното адвокатско възнаграждение за неоценяеми искове (каквото е предявеният от ищцата) е в размер на 1000 лв., колкото е и претендираното от ищцовата страна такова.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост, предявен от **Г. М. Т., гражданка на Руска Федерация, род. на *****г.** в гр. Находка, Приморский край, паспорт № 75 0679549, изд. на 06.02.2015г. от ФМС 50006, с постоянен адрес: Руска Федерация, Московска област, Люберецки район, селище от градски тип Октябрьский, ул. Текстильщиков, дом 7Б, лв.145, **решенията взети на 21.01.2023г. на проведено общо събрание на Етажна собственост на сградата „АРИЗОНА“,** с адрес: гр. Поморие, ул. ..., с идентификатор на сградата № 57491.501.138.1, представлявана от управителя Ю. К. С.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците на самостоятелни обекти в **сграда „АРИЗОНА“,** с адрес: гр. Поморие, ул. ..., с идентификатор на сградата № 57491.501.138.1, **да заплатят на Г. М. Т., гражданка на Руска Федерация, род. на *****г.** в гр. Находка, Приморский край, паспорт № 75 0679549, изд. на 06.02.2015г. от ФМС 50006, с постоянен адрес: Руска Федерация, Московска област, Люберецки район, селище от градски тип Октябрьский, ул. Текстильщиков, дом 7Б, лв.145, сумата от 1 080 лв. (хиляда и осемдесет лева), представляваща сторени по делото разноски, от които 80 лв. - платена държавна такса и 1000 лв. платено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред ОС Бургас в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Поморие: _____