

РЕШЕНИЕ

№ 3725

гр. Варна, 30.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 40 СЪСТАВ, в публично заседание на трети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мартин Стаматов

при участието на секретаря Ана Ст. Ангелова
като разгледа докладваното от Мартин Стаматов Гражданско дело №
20213110118257 по описа за 2021 година

Производството е по реда на Глава "XVIII -та" вр. глава "XIII-та" от ГПК.

Делото е образувано въз основа на искова молба подадена от А. Б. В., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр***, бул. „****“, № ***, вх.***, ет.***, ап.***, чрез пълномощник адвокат К. А., с адр. град ***, бул. „****“, N ***, ет.*** с която се претендира да бъдат отменени решенията, взети от проведено на ***г. общо събрание на Етажна собственост на комплекс „****“ с адрес: гр. ***, к.к. „****“, бул. „****“ № *** с управител на ЕС „****“, ЕИК: ***, представлявано от М. А. В. по т. 1 - за прекратяване на договора с „****“ *** като професионален домоуправител; по т.2 от протокола - за избор на „****“, като външно лице /професионален домоуправител/, с което да се сключи договор за управление на ЕС

В исковата молба са изложени следните обстоятелства, на които се основават претендираните права: Ищецът А. Б. В. е собственик на самостоятелни обекти в изградена и въведена в експлоатация сграда «****», находящ се гр. ***, гр. ***, п.к. ***, ул. "****" №***, бл. ***, ет. ***, ап. *** а именно: жилище, апартамент с кадастрален идентификатор № *** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. ***, Община ***, Област ***, одобрена със Заповед № *** от ***год. на Изпълнителния директор на ***, със застроена площ от 102.15 кв.м., съгласно представена схема, като според ценообразуване и строителна документация самостоятелният обект представлява: АПАРТАМЕНТ № ***, находящ се на *** етаж на сградата, в блок *** със застроена площ от 102.15 кв.м., при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж: № ***, под обекта: № ***, над обекта: № *** ведно с 5.1823%, равняващи се на 10.34 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху гореописания поземлен имот, като общата квадратура на продавания апартамент е 112.49 кв.м., ведно с ИЗБА № *** с площ от 1.83 кв.м., при граници: изба № ***, изба № *** и избен коридор, ведно с принадлежащите към апартамента 58,70 кв.м. от правото на собственост върху гореописания поземлен имот, както и на ***, с кадастрален идентификатор № *** находящ се в бл. *** (***), ет. -*** (***), гараж № *** (***), със застроена площ от 31.90 кв.м., съгласно схема, при съседни самостоятелни обекти съгласно кадастрална схема: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма, а съгласно архитектурен проект: гараж № *** и от две страни маневрено хале, ведно с 1.2738 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж

върху гореописания поземлен имот. Ищецът А. Б. В. притежава 6,4561 % идеални части от общите части на сградата, подробно индивидуализирани в нотариален акт за покупко-продажба акт № ***, том ***, вх.рег. № *** от *** година по описа на Служба по Вписванията при Агенция по Вписванията при МП - гр. *** и нотариален акт за покупко-продажба акт № ***, том ***, вх.рег. № *** от *** година по описа на Служба по Вписванията при Агенция по Вписванията при МП - гр. ***.

На 15.12.2021г. е обявен и получен от ищеца протокол от проведено ОС на ЕС от *** година. Твърди се, че са налице пороци при свикването, провеждането и обявяването на протокола на ОС на ЕС. В поканата за свикване на ОС не са отбелязани съобр. чл.13, ал.1, изр. второ от ЗУЕС датата и часа на поставянето на тази покана на видно място и общодостъпно място на входа на сградата/сградите на комплекс „***“. Поканата за свикване на събранието е изготвена и обявена от различно от управителя лице. В разпоредбата на чл.12 от ЗУЕС са императивно посочени лицата, които имат правото да свиква общото събрание, предпоставките, сроковете и начините за това. При невъзможност на управителя да свика общо събрание, законът предвижда надлежен ред за това- то се свиква от контролния съвет, съответно-контрольора (чл.12, ал.1, т.2 от ЗУЕС) или от кмета по реда и условията на чл. 12, ал.4 от ЗУЕС). КС е свикал ОС на ЕС без да са налице неотложни въпроси за решаване и след като по надлежния ред през 2021 г. са били проведени ОС на ЕС за 2021г.

Провеждането му е в противоречие с разпоредбата на чл.19 ал.8 от ЗУЕС, тъй като не е верен отразеният в протокола кворум и % ид.части на явилите се лично или чрез представител собственици на самостоятелни обекти. Като присъстващи в протокола са отразени притежаващите 52,54 % ид.ч. от общите части на сградата към 18,30 часа като регистрацията на явилите се лица е приключила в 19,30 ч. при лисата на приложен към протокола списък на присъстващите лица. Всички решения са отразени с гласуване не с % ид.части от ОЧС, а брой гласове. В протокола не е посочено кои собственици, в какво си качество участват на събранието, а за тези, които са представлявани по пълномощие -не е отразено пълномощното и неговата форма, за да бъде извършена проверка дали са спазени изискванията за формата на пълномощните, а оттам - и за валидност на гласуването на тези лица. Според чл.14, ал. 4 от ЗУЕС, едно лице може да представлява най-много трима собственици и/или ползватели, а копие от пълномощното се прилага към него /чл. 16, ал.5/. В нарушение на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС към протокола не е приложен присъствен списък с подписи на гласувалите лица, както изисква закона, за да се удостовери кой присъстващ по какъв начин е гласувал. Липсват задължителни приложения - карта за гласуване на присъствалите лица, с отбелязване на решенията по дневния ред, начина, по който са гласували лицата - „за“, „против“ или „въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията им. Оспорва се верността и валидността на пълномощните, които са представени без превод на български език. Съгласно чл.19 ал.8 от ЗУЕС възлагането на правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) на трето лице се взема с мнозинство 67 на сто ид.ч. от об.части на ЕС, поради което и решението за разваляне или предсрочно прекратяване на договора следва да се вземе със същото квалифицирано мнозинство. Решението за предсрочно прекратяване на договора за възлагане на управление и поддръжка може да се вземе единствено при неизпълнение на задълженията на професионалния управител, каквито на твърдят.

Изборът за делегиране на правомощия на орган на управление на друго лице - несобственик по см. на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС е направен с по-малко от законоустановения кворум за вземане на такова решение. Оспорва се отразеното в протокола, че решението по т.2 от дневния ред е взето с 36 гласа, като не е ясно колко % от представените на събранието ид.ч. от общите части на сградата са това. ОС на ЕС не е взело и решение относно определянето на размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата, както и на други въпроси, свързани с управлението на общите части, съгласно чл. 48, ал. 8 ЗУЕС. ОС на ЕС не е взело решение за параметрите на договора- срок, какви дейности и услуги ще се възложат за извършване, цената, която ще се заплаща за тях и размера на вноските за отделните етажни собственици, начини и срок за плащане и други подобни, както и за упълномощаване на лице за сключването на договор за управление и поддръжка на общите части. Липсва изрично упълномощено от общото събрание лице което да сключи договора. Към момента на вземане на решението за

сключване на договор не е бил определен бюджета на ЕС. Изборът на протоколчик е направен в разрез с чл. 16 от ЗУЕС, тъй като не е по предложение на председателстващия на ОС, Председателя или др. член на УС или управителя на ЕС. Обявяването на изготвения протокол е извършено в нарушение на чл.16 ал.7 от ЗУЕС от Н. В. - член на КС, а съгласно ЗУЕС протоколът се подписва и съобщението за изготвения протокол се обявява от Управителя или УС на ЕС. Правомощията на Контролния съвет са предвидени в чл.24 от ЗУЕС, като с обжалваните решения те са превишени. След вземане на оспорените решения неправомерно е осигурен достъп до жилища и машинни асансьорни отделения, които по предназначението си са надзорни съоръжения и при неизправност могат да са животозастрашаващи за живущите. Претендират се разносните направени в производство.

В законоустановения срок по чл. 131 ГПК, от редовно уведоменият ответник е подаден отговор, с който оспорва иска като неоснователен и недоказан. Твърди се, че ОС на ЕС, състояло се на ***г. е свикано и проведено при спазване на разпоредбите на ЗУЕС. С влязло в сила решение по т.2 от проведено на ***г. ОС на ЕС е възложено управлението ѝ на „***“ ЕООД. На ***г. е подписан договор, с който е възложено управлението на етажната собственост, като от страна на ЕС договора е подписан от К.С., който е упълномощен за това от ОС на ЕС. Подадено е уведомление по чл.46б от ЗУЕС с рег. № ***/***г. до районната администрация за възлагане правомощията управител на „***“ ЕООД в следствие на проведеното ОС на ЕС от ***г. С писмо рег. № ***/*** г. кмета на район *** е уведомил управителя на „***“ ЕООД, че протоколът от ОС на ЕС от ***г. легитимира „***“ ЕООД, като управител на ЕС пред различни държавни и частни институции. Д.В., посочена от ищеца като управител на ЕС не представлява етажната собственост, тъй като членовете на управителния съвет не са избирали председател измежду състава си по реда посочен в императивната норма на чл. 19, ал.4 от ЗУЕС. На 11.04.2022 г. е проведено ОС на ЕС, като са съставени 5 броя протоколи за всеки един от входовете на комплекса. С решение по т.3 от дневния ред е прекратен мандата на Д. В., като член на управителния съвет. С решение по т.4 от дневния ред на нейно място е избран К. С., като останалите членове на управителния съвет са запазени. Според изявление по т.5 от дневния ред на Д. В. управителния съвет не разполага с протокол от проведено събрание на управителен съвет с взето решение за избор на негов председател.

Общото събрание състояло се на ***г. е свикано по инициатива на А.Х., Н. Б. и С. Н. - членове на контролния съвет чрез поканата поставена на ***г. в 19:00 часа. Поканата е подписана от членовете на контролния съвет, които свикват общото събрание. В поканата е посочен и дневния ред и е посочено, че общото събрание ще се проведе на 08.12.2021г. от 18:00 часа. Контролният съвет има правомощията да свиква самостоятелно общо събрание, съгласно разпоредбата на чл. 12, ал.1, т.2 от ЗУЕС, което е отбелязано на поставената поканата. Съобразно разпоредбата на чл.13, ал.1 ЗУЕС общото събрание се свиква чрез поканата, 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. Основното предназначение на поканата е тя да доведе до знанието на етажните собственици, че на така посочената в нея дата ще се проведе ОС на ЕС при посочени в нея дневен ред. ОС на ЕС може да бъде свикано по инициатива на изрично посочени в разпоредбата на чл.12 ЗУЕС лица, като това им волеизявление закона изисква да бъде обективизирано чрез поставяне на подпис в поканата. Видно от представената с исковата молба поканата за провеждане на ОС на ЕС, същата е подписана от членовете на контролния съвет. Именно полагането на подпис в поканата по чл. 13, ал.1 ЗУЕС придава на последната значение на частен документ.

Протокола от ОС на ЕС е изготвен на *** г. и на същата дата е поставено съобщение по реда на чл. 16, ал.7 от ЗУЕС. Съставен е и протокол за поставяне на съобщението за изготвения протокол от ОС. Ищецът не е оспорил съдържанието на протокола и достоверността на отразените в него приети решения по реда на чл.16 ал.9 от ЗУЕС, поради което протоколът е официален свидетелстващ документ, стабилизиран със съдържанието, с което е бил обявен по реда на чл.16 ал.7 от ЗУЕС и доказва с обвързваща етажните собственици и съда доказателствена сила, че отразените в него действия на общото събрание и взети решения са извършени съобразно отразеното в него. Към протокола е

приложен списък на собствениците и пълномощниците, присъствали на общото събрание на собствениците, проведено на 08.12.2021г. Приложението към протокола, което е неразделна част от него отразява, че на ОС на ЕС са представени 52,54 % ид. части от общите части.

За председателстващ ОС е избран председателя на контролния съвет А.Х., която заедно с членовете на контролния съвет е свикала ОС, а за протоколчик е избрана С. Н. На ***г. около 15:00 часа портиерите са напуснали своето работно място по нареждане на А.А.Г. - работник в „***“. Това е наложило около десетина етажни собственици на място пред портиерното помещение да извикат ключар, който да отвори заключената врата. Портиерите повече не са се връщали на работното си място, като при напускането са взели със себе си касата с парите на етажната собственост.

Съобразно чл. 16, ал.5 от ЗУЕС от приложенията към протокола от проведеното ОС на ЕС на ***г. е видно наличието на присъствен списък на собствениците и пълномощниците, присъствали на общото събрание на собствениците, където се вижда кои лица са присъствали и в какво качество.

Прекратяването на договора с „***“ ЕООД не е предсрочно, тъй като мандата на фирмата е изтекъл към момента на провеждане на ОС. В чл. 17, ал.2 от ЗУЕС изрично са посочени случаите, в които ОС следва да вземе своите решения при квалифицирано мнозинство. Прекратяване на договора на лице, на когото са възложени правомощията управител не е сред тях, поради което е приложима нормата на чл. 17, ал.3 от ЗУЕС, която сочи, че изрЪн случаите по ал.2 решенията се приемат с мнозинство, повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост. В случая решението по т.1 от протокола е взето с 52,54 % от представените идеални части от общите части на етажната собственост.

Във връзка с решението по т.2 от протокола „Представяне, разглеждане и обсъждане на оферти и последващо решение за избор на нов професионален домоуправител“ са разгледани три оферти, като са изслушани представителите на „***“, „****“ и „****“. Направени са обсъждания и ОС се е спряло на представената оферта от „****“ ЕООД. Възлагането на правомощията управител на „****“ ЕООД съобразно разпоредбата на чл. 19, ал.8 от ЗУЕС е станало на следващото събрание на ОС на ЕС проведено на 20.12.2021г. въз основа на правомощието си по чл. 11, ал. 1, т. 11 от ЗУЕС със свое решение на повече от 67 на сто от общите части е възложило дейността по поддържането на общите части на комплекса на „****“ *** срещу възнаграждение, като са определени и конкретни правомощия на управителния съвет (управителя), които да бъдат възложени за изпълнение от „****“ ЕООД. Претендират се разноси.

Съдът, след преценка на представените по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявеният иск е конститутивен с правно основание чл. 40 от ЗУЕС.

Основателността му предполага проведено успешно доказване от ищеца, че е собственик на обекти в процесната ЕС и, че са налице приети решения на ОС по т.1 и т.2 от дневния му ред, с атакуваното съдържание, което е оспорено в определения в чл. 16, ал. 9 ЗУЕС срок. При такова доказване, в тежест на ответника е да докаже, че решенията са взети валидно, при спазена процедура за свикване, покани, обявен дневен ред и гласуване; че общото събрание от 08.12.2021г. е проведено съгласно изискванията на ЗУЕС, че протоколът е изготвен съобразно изискванията на закона и взетите решения са в съответствие със законовите разпоредби.

Исковата претенция е допустима, като насочена от собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, която се представлява пред съда от избрания управител, на осн. чл. 23, ал.4 и чл. 41 ЗУЕС. Ответници в производството по иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС са собствениците в етажната собственост, като съгласно разпоредбата на чл. 41 ЗУЕС, техен процесуален представител пред съда е председателят на управителния съвет/управителят или упълномощено от него лице. Касае се за законно представителство.

Съобразно разпоредбата на чл. 40, ал. 1 и ал. 2 ЗУЕС, всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание на ЕС, което следва да стори в 30-дневен срок от оповестяване на протокола от събранието по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. В

чл.16, ал. 6 и 7 е предвидено, че протоколът от ОС се изготвя в седемдневен срок от провеждането му и се подписва от председателстващия и протоколчика, като управителят следва да постави на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение, че протоколът е изготвен. За удостоверяване на това действие се съставя протокол от управителя и един собственик, ползвател или обитател, в който следва да са посочени дата, час и място на поставяне на съобщението, като при поискване всеки от собствениците, ползвателите или обитателите получава копие от протокола. В тридесетдневен срок от поставянето на съобщението, всеки член на ОС може да оспори съдържанието на протокола, вкл. и неговата достоверност

Формираната съдебна практика приема, че срокът по чл. 40 ЗУЕС е преклузивен, поради което и за спазването му съдът следи служебно. Пропускането му води до извод за недопустимост на исковата молба и оттам прекратяване на производството. В случая общото събрание, на което са взети оспорените решения е проведено на ***г, на ***г. е обявен протоколът от събранието, а исковата молба е предявена на ***г., поради което същата е в срок и подлежи на разглеждане по същество.

Между страните не се спори, а и от представените писмени доказателства – нотариален акт /л.** и л.*** / е видно, че ищецът е собственик на самостоятелен обект на правото на собственост /ап. *** и гараж в сграда / в комплекс „****“ с адрес: гр. **, к.к. „****“, бул. „***“ № ***

Страните не спорят, а и от ангажираните писмени доказателства се установява, че сградата се състои от повече от три самостоятелни обекта с различни собственици. Следователно по отношение контрола върху атакувани решения на ОС, приложение намират разпоредбите на ЗУЕС, по арг. от чл.3 от същия закон.

Съобразно чл. 13 от ЗУЕС общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които го свикват, 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 ѝ.

Инициативата за свикване на общо събрание на ЕС принадлежи на управителния съвет /управителя/ и контролния съвет /контрольора/ съгласно чл. 12, ал. 1 ЗУЕС. В случая поканата за свикване на ОС е подписана от председателя на контролния съвет А.И. Х. и членовете на контролния съвет-Н. В. Б. и С. Н., каквато възможност е дадена с чл. 12, ал. 1 т. 2 ЗУЕС. Законът не въвежда изискване да бъдат доказани неотложни въпроси за решаване, за да може ОС да бъде свикано от контролния съвет/ контрольора, каквото твърдение въвежда ищецът с исковата молба. От друга страна по делото не бяха представени доказателства - протокол от общо събрание на което да е избран контролен съвет и то с членове именно А.И. Х., Н. В. Б. и С.Н., за да може поканата за ОС да се счита за законосъобразна.

Съобразно чл. 15 ал. 1 от ЗУЕС, общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и 7, в които е предвиден по-голям процент за кворум. В ал. 2 на чл. 15 от ЗУЕС е предвидено, че ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум по ал. 1, се отлага с един час, като се провежда по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

При представителство на собственик в ОС приложение намира разпоредбата на чл. 14 ЗУЕТ, съгласно ал. 1 на посочената норма, собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг собственик, който да го представлява. Упълномощаването може да бъде направено устно на същото или на предходно заседание на общото събрание, което се отразява в протокола на събранието, или в писмена форма. Видно от ал. 3 на същата разпоредба, собственик или ползвател може

писмено да упълномощи и друго лице, което да го представлява, с нотариална заверка на подписа или адвокат с писмено пълномощно. Едно лице може да представлява най-много трима собственици и/или ползватели.

От ответникът, който носи доказателствената тежест за установяването на тези факти, не се установи наличието на свикване по горепосочения ред на общото събрание, а дори и да се приеме обратното, не установи присъствието на изискуемата от закона част от съсобствениците при провеждането на общото събрание, респ. при вземане на обжалваните решения. По делото е представен и приет списък на присъстващите на ОС, без да става ясно списъкът към кой момент отразява присъстващите, към 18:30ч., когато съгласно гореизложеното кворумът е следвало да бъде 67% от ид.ч. или към 19:30, където достатъчни са били и 33% от ид. ч., както и дали въобще се отнася за общото събрание проведено на ***г. и собственици/ползватели ли са вписаните в него лица в процесната ЕС.

По делото не са доказателства /пр. титули за собственост/ относно правото на собственост в ЕС на всеки от участвалите в общото събрание лица /респ. на приспадащите се към това право части от общите части на сградата/ или площообразуване като част от проектната документация на сградата по ЗУТ с отразени в него притежавани от тези лица площи от нея и съответни проценти от общите части. При това положение недоказано остава твърдението, че отразените в протокола проценти относно собствеността на тези лица в общите части на етажната собственост отговарят на действителните.

Съдът изрично е указал на ответника липсата на поискани или представени от него доказателства за тези обстоятелства, които са в негова тежест на доказване, но процесуални действия съобразно указанията на съда не са предприети.

При наличието на недоказана законосъобразно проведена процедура по свикване и провеждане на общото събрание от ***г., взетите на него, но оспорени по съответния ред, позитивни решения са невалидни и подлежат на отмяна.

При така изложените правни доводи, искът следва да бъде уважен изцяло.

На основание чл. 78 ал. 1 от ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца направените по делото разноски, които според приложения списък по чл. 80 ГПК и доказателствата за реалното им извършване – вносни бележки и договор за правна помощ са в размер от 80лв. за държавна такса за образуване на производството, 40 лева д.т. по обезпечителната заповед и 400 лева за адв. хонорар, против който не е направено възражение по чл. 78 ал. 5 ГПК.

Мотивиран от горното, Варненският районен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ на основание чл. 40 ЗУЕС по иска на А. Б. В., ЕГН:***** **срещу** Етажна собственост на комплекс „***“ адрес: гр. ***, к.к. „***“, бул. „***“ № *** с управител на ЕС „***“ ЕООД, **решения на етажната собственост** взети на *** проведено на ***г., **както следва:** по т. 1 от протокола - „Вземане на решение за прекратяване на договора с „***“ ЕООД за прекратяване на договорните взаимоотношения между собствениците на етажна собственост на комплекс „***“ адрес: гр. ***, к.к. „***“, бул. „***“ № *** и „***“ ЕООД като външен домоуправител и по т.2 от протокола - „Представяне, разглеждане и обсъждане на оферти и последващо решение за избор на нов професионален домоуправител“ - за избор на „***“ ЕООД, като външно лице /професионален домоуправител/, с което да се сключи договор за управление на ЕС

ОСЪЖДА на основание чл. 78 ал. 1 ГПК Етажна собственост на комплекс „***“ адрес: гр. ***, к.к. „***“, бул. „***“ № *** **да заплати на** А. Б. В., ЕГН:***** сумата от **520 лева** - разноски по делото.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Варненски окръжен съд в

двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____