

РЕШЕНИЕ

№ 572

гр. Варна, 23.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 25 СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Камелия Василева

при участието на секретаря Елица Т. Трифонова
като разгледа докладваното от Камелия Василева Гражданско дело № 20233110103486 по описа за 2023 година

Предявен е иск с правно основание чл.40,ал.1 ЗУЕС от Е. И. Г. срещу Етажната собственост в жилищна сграда с адрес гр.,Варна, ул.“***“ №*, ** с искане за отмяна на решенията, взети на проведено ОС на ЕС на дата 13.02.2023г.

В исковата молба се излага, че ищцата е собственик на Апартамент №14 в сградата ЕС.

Твърди, че ОС на ЕС от 13.02.2023г. е проведено незаконосъобразно на следните съображения :

Не било спазено на правилото на чл. 12, ал. 3 от ЗУЕС, във вр. чл. 12, ал. 2 от ЗУЕС за свикване на ОС на ЕС. Събранието било проведено при допуснати процесуални нарушения, по отношение на правилата за свикване на ОС, относно правилата за кворума за провеждане на заседанието, както и решенията са взети при неспазване на изискуемото от закона мнозинство за съответните решения на ОС, поради което се явявало незаконосъобразно, респективно незаконосъобразни били взетите решения от ОС на ЕС.

Сочи се, че към поканата за свикване на ОС на ЕС за 13.02.2023 г. бил прикрепен списък на собствениците, който документ не съдържал дата. Същевременно, доколкото списъкът бил прикрепен към поканата за свикване

на ОС на ЕС за 13.02.2023 г., за чието поставяне на входа на сградата бил съставен протокол от същата дата, можело да се направи заключение, че достоверната дата на документа била 25.11.2018 г. При това положение възниквал въпросът така поставеният списък дали е списъка със собствениците, които са отправили искане до управителя за свикване на ОС на ЕС по чл. 12, ал. 2 от ЗУЕС, или е списъкът от собственици, отправили покана за свикване на ОС на ЕС по чл. 12, ал. 3 от ЗУЕС. Съмнението в тази насока се допълвало от направеното вписване по списъка, че подписите положени от собствениците са положени на основание чл. 12, ал. 2 от ЗУЕС. Ако се приемело първото становище, следвало, че не е спазено изискването на чл. 12, ал. 3 от ЗУЕС, като покана за свикване на ОС на ЕС изобщо не била отправена от собствениците на самостоятелни обекти, притежаващи 20 на сто идеални части от общите части на сградата. Ако се приемело второто становище, нямало да бъде правилото на чл. 12, ал. 3 от ЗУЕС, като направило било свикано ОС на ЕС, като била отнета предоставената от закона възможност за управителя на ЕС да свика ОС в срока съгласно посочената правна норма. Съгласно императивното изискване на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС датата и часът на поставянето на поканата задължително се отбелязвали върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол, т. е. Протоколът следвало да се подпише от всички собственици, чиито идеални части от общите части на сградата са 20 на сто, като процесният протокол бил подписан само от председател и протоколчик, чийто имена не били посочени.

Твърди се, че при свикването на ОС на ЕС било допуснато нарушение, изразяващо се в неспазване на императивното изискване на чл. 12, ал. 2 от ЗУЕС, като свикването не се случвало по инициатива на собственици, които притежават най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата, а се свиквало в противоречие със закона от собственици, притежаващи идеални части от общите части от сградата в процент по-малко от 20 на сто. И това било така, защото по списъка от собственици, прикрепен към поканата за свикване на ОС на ЕС на 13.02.2023 г., сборът на идеалните части от общите части на сградата, посочени за притежавани от всеки от подписалите списъка собственици, не съответствал на реално притежаваните техни идеални части от общите части на сградата. По списъка били посочени в процентно отношение идеалните части от общите части, прилежащи към отделните

самостоятелни обекти съгласно съответните титули на правото на собственост за отделните имоти. Това не били притежаваните от отделните собственици идеални части от общите части, защото отделни самостоятелни обекти били в режим на съсобственост, поради което в съсобственост били също така притежаваните от отделните съсобственици идеални части от общите части, което не било съобразено при изготвянето и подписването на списъка.

На следващо място се сочи, че съгласно правната норма на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС председателят на управителния съвет (управителят) в срок от седем дни от провеждането на ОС на ЕС поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Съответно, на 20.02.2023 г. протоколът от проведеното на 13.02.2023 г. ОС на ЕС бил изпратен на ищцата, но в нарушение на закона не бил изготвен и поставен на входа на сградата протокол, съставен от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението.

Твърди се, че са допуснати нарушения на правната норма на чл. 15 от ЗУЕС, като ОС на ЕС от 13.02.2023 г. било проведено при липса на кворум , като на последното не присъствали лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, като същевременно при това положение не била спазена процедурата съгласно чл. 15, ал. 2 и ал. 3 от ЗУЕС.

Твърди се, че при вземане на решение по втора точка от дневния ред било допуснато нарушение на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС, като било взето решение за увеличаване на месечните такси, считано от месец март 2023 г. на всички апартаменти, независимо дали са обитаеми или не, което било в противоречие с императивната норма на закона, съгласно която собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година не дължи заплащане на разходи по § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост. Нормата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС се сочи за

императивна и не било допустимо по волята на общото събрание на етажната собственост да бъде дерогирана тази на законодателя, поради което и обективизираното решение в Протокол № 22 от 13.02.2023 г. и решенията на ОС на ЕС, взети в нарушение на чл. 51, ал.2 от ЗУЕС били нищожни и не следвало да подлежат на изпълнение. Същевременно, видно и от самия Протокол № 22 от 13.02.2023 г. присъстващите собственици били запознати с обстоятелството, че ищцата като собственик на апартамент № 14 от ЕС трайно не живее в него „Собственик на апартамент №14 идва в сградата много, много рядко“ , което се потвърждавало и с решението, което засягало както „обитаеми“, така и „необитаеми“ апартаменти от ЕС.

В срока по чл.131 ГПК ответникът е депозирал отговор, в който е изразено становище за неоснователност на иска.

Не се оспорва, че ищцата е собственик на Ап.№14. Не се оспорва, че връчването на процесния протокол на ищцата е било на дата 20.03.2023 г.

Оспорва се твърдението на ищцата, че процесното решение на ОС на ЕС е незаконосъобразно и като такова следва да бъде отменено.

Твърди се, че процесното общо събрание на ЕС, проведено на 13.02.2023 г., е надлежно свикано, съобразно изискванията на ЗУЕС, респективно решенията са взети законосъобразно, при наличието на изискуемия кворум.

Общото събрание било свикано надлежно от управителния съвет на ЕС, съобразно правомощията му, предоставени с чл. 12, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, като съгласно чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС поканата била подписана от лицата, които свикват общото събрание, поставена била на видно и общодостъпно място - във фойето на кооперацията и в двата асансьора на сградата, за което бил съставен протокол, в който са отразени място на поставяне на поканата, дата, час и свидетелите, в присъствието на които поканата била поставена. Поканата била поставена на 06.02.2023 г., което било не - по късно от 7 дни преди датата на събранието, съобразно изискванията на ЗУЕС, поради твърденията на ищцата за допуснати нарушения при свикването на общо събрание, били неоснователни.

Съобразно чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС собственикът, който не ползва самостоятелния си обект, уведомява писмено управителя или председателя на

управителния съвет, като посочва електронна поща и адрес в страната, на които да му бъдат изпращани покани за свикване на общо събрание. Ищцата не присъствала лично на свиканото общо събрание на ЕС, а била представлявана надлежно от М.К. - собственик на апартамент № 2 в процесната сграда като на последната било възложено от ищцата, да постави конкретни въпроси за дискусия на свиканото общо събрание, както и да обективира тезата на ищцата по поставените в дневния ред въпроси. По този начин ищцата, в качеството си на собственик на самостоятелен обект - апартамент № 14, била участвала на свиканото общо събрание, като била надлежно представлявана.

Оспорва се твърдението на ищцата, че събранието е проведено при липса на изискуемия кворум, както и че решенията са взети при липса на изискуемото мнозинство. Сочи се, че съгласно чл. 17, ал. 1 от ЗУЕС в общото събрание собствениците имат право на глас, съответстващ на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. На процесното общо събрание присъствали собственици на самостоятелни обекти в сградата - лично или чрез представител, равняващи се на общо 73,37 % идеални части от общите части на етажната собственост, вкл. и ищцата, представлявана от М.К.. Съгласно чл. 17, ал. 3 от ЗУЕС, извън случаите по ал. 2, решенията се приемали с мнозинство, повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост. Поради това взетите решения били приети при наличието на изискуемия кворум.

Оспорва се твърдението на ищцата, че не са спазени изискванията на чл. 16 от ЗУЕС, като дори от представените от последната писмени доказателства се установявало, че протоколът за проведеното общо събрание е изготвен в 7 дневен срок, съобразно чл. 16, ал. 6 от ЗУЕС, като същият бил подписан от председателя и протоколчика. Съобщението за изготвения протокол било поставено на видно и общо достъпно място в сградата, за което обстоятелство бил съставен протокол, като на ищцата протоколът от проведеното общо събрание на ЕС, бил изпратен на посочена от нея електронна поща на 20.02.2023 г. в предвидения за това срок, съобразно изискванията на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС.

По отношение на твърдението на ищцата, че решението по т. 2 от дневния ред е взето в противоречие със закона се изразява следното

становище: Разпоредбата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС е приложима в случаите, в които собственикът не обитава притежавания обект повече от 30 дни годишно. Освен това доколкото нормата на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС е императивна, етажният собственик не дължи заплащането на разходи за управление и поддържане на общите части, ако е доказал условието на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС /пребиваването в собствения му имот за период само от 30 дни или по-малко от 30 дни през една календарна година. В конкретния случай, ищцата пребивавала в притежавания от нея самостоятелен обект над 30 дни годишно, поради това били налице основанията за приложимост на чл. 51, ал. 3 от ЗУЕС, според която общото събрание с мнозинство повече от 50 % от идеалните части от общите части може да реши собственик, който отсъства повече от 30 дни в рамките на една календарна година да заплаща за времето на отсъствие 50 % от разходите за управление и поддържане по ал. 1, като за отсъствието се уведомява писмено председателят на управителния съвет (управителят). Независимо от обстоятелството, че присъстващите на събранието собственици били наясно, че ищцата не посещава често притежавания от нея апартамент № 14 в сградата, то това обстоятелство не предполагало наличие на предпоставките за приложимост на чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС. Именно защото разпоредбата е императивна, ищцата следвало да установи обитаването на собственото ѝ жилище за по - малко от 30 дни годишно.

Отправя се искане за отхвърляне на иска.

Съдът след като съобрази събраните по делото доказателства по реда на чл.235, ал.2 вр. чл. 12 ГПК, намира следното :

Съгласно представения Протокол **2 от 13.02.2023г. на проведеното общо събрание на етажните собственици на ЕС с адрес гр.Варна, кв.Бриз, ул.“***“ №*, ** са взети следните решения : одобрен е приходно-разходния отчет на касата; такса „гараж“ е променена от 5 лева на 10 лева; от месец март 2023г. е увеличена таксата за всеки апартамент независимо дали е обитаем или не с 10 лева и тя става 70 лева на месец за всеки обект и 45 лева за сдвоените апартаменти. Събиране на суми за закупуване на ел.котел, която се разпредели на всички обекти и офертата за закупуване да се избере от УС; ЕС да ползва услуга на хигиенист с месечно възнаграждение 280 лева; увеличаване на заплатата на портиера на 700 лева, считано от месец февруари

2023г.; извършване на профилактика на вентилацията на гаражите, домофоните и соларните панели; създаване на Вайбър група на етажните собственици, в която да се дават показанията на водомерите за топла и студена вода; изваждане и прибиране с помощта на портиера на велосипеди и играчки за децата; минималната сума за търга за външните паркоместа да започне от 60 лева; процедурно решение за изключване на топлата вода в ап.21 и 22; обсъждане на възможността за инвестиране на средства във фотоволтаична система на покрива, която да захранва електроенергията за отоплението и по-голяма част от осветлението; налагане на санкция при нарушаване на правилата на вътрешния ред; избор на Ж.В. за член на УС; проверка на състоянието на камерата, насочена към входа. В протокола е вписано, че присъствали на събранието са 73.37 % идеални части лично или чрез представител. За участници чрез пълномощници са посочени собственик на ап.3 Т.Г. с пълномощник С.К.; собственик на ап.24 К.Г. с пълномощник С.К.; собственик на ап.18 Ал.К. с пълномощник Т. И.; собственик на ап.14 Е. Г. с пълномощник М.К.; собственик на ап.20 Ал.С. с пълномощник М.К.. За отсъстващи са посочени собствениците на 11 обекта : ап.4;8;9;10;11;12;13;21;22;23 и 25.Представен е присъствен лист, носещ подписите на присъствалите лица, съобразно който на събранието са присъствали : С.К.; Т.Г.; Ив.С.; Ж.В.; Д.Ил.; Е. Г.; Б.Н.; С.Ст.; Ю.Н.; Л.К.; Д.П.; Ал.С.; Д.Г.; К.Ил.; Г.Ил., Ив.Ил. и представител за бистро; галерия; фитнес, портиерна.

Представени са и съответните пълномощни на участващите чрез пълномощници етажни собственици.

Представена е покана за провеждане на ОС от УС на ЕС гр.Варна, ж.к.“Бриз“ , ул.“***“ **, вх.А и Б, свикано за 13.02.2023г. от 18.30 ч. с посочен подробен дневен ред . Същата е придружена от Протокол за залепена покана от 06.02.2023г. 14:00ч., в който е вписано, че е тя е залепена във фоайето на кооперацията и в двата асансьора на сградата в присъствието на свидетелите К.С. и Д.Ж., които се положили и подписи в протокола.

На 20.02.2023г. е изготвено съобщение за изготвен протокол от ОС от 13.02.2023г., придружено от Протокол за поставяне в присъствието на Д.П. и К.С., които са го подписали.

Съгласно представените документи за собственост/договор за

доброволна делба и последващи договори за продажба, обективирани в нотариални актове/ за всеки самостоятелен обект в сградата е посочен съответен процент ид.ч. от общите части на сградата. В тази връзка е представено и площообразуване.

Представен е препис от Книгата на собствениците в жилищна сграда 3в режим на ЕС в гр.Варна, ж.к. Бриз, ул.*, ** вх.1 и 2, като в същата за собственици на ап.№14 са вписани В.Ж. Г. и Е. И. Г. и е посочено, че апартаментът не се обитава перманентно – средно под 5 месеца в година.

Представена е справка за издадени фактури за ел.енергия за периода 10.01.2021г. – 23.12.2023г. за Ап.№14, от която е видно, че суми за потребена ел.енергия са начислени в периода месец октомври – месец декември 2021г. и месец декември 2022г.

Свидетелят Р. Г. К. излага, че се познава с Е. Г. от 2015г. и са добри приятелски отношения. Свидетелят и семейството му живеело в гр.Варна, а тя в гр.София. Сочи, че тя идва в гр.Варна много рядко и винаги, когато идва му се обаждат, за да я посрещне на гарата. Тя имала тежка операция на крака и трудно се качвала в колата и затова той ѝ помагал с каквото може, за пренасяне на багажа, да я взема от влака, да я качи във влака. Във Варна тя нямала други приятели освен него. Ако имало проблеми с апартамента в гр.Варна тя се обаждала на него да помогне. Един път, когато жилището било наводнено по нейно искане взел ключовете от портиера, държал отворено и после го заключил и оставил ключовете на портиера. По принцип тя идвала във Варна, за да си плаща данъците в края на годината и оставала за около седмица и повече. Докато живеела в гр.София, апартаментът ѝ в гр.Варна не се обитавал.

Свидетелят М. И. К. / член на УС на ЕС, живуща в сградата/ излага, че събранието било организирано чрез поставяне на покана в общите части ЕС на 06.02.2023г., за което имало изготвен протокол, а на 03.02.2023г. била изпратена по имейл на всички от ЕС. Това събрание било организирано от служебния домоуправител и било отчетно събрание, което се провежда един път в годината. Кворумът бил изчислен като сбор от общите части, които притежава всеки един от собствениците на неговите собствени обекти, които присъствали на събранието. Сочи, че е присъствала на това събрание. След изготвяне на протокола от проведеното ОС било поставено съобщение на

видно място във фоайето, че има изготвен протокол и протокол, че е поставено такова съобщение. Копие от самия протокол с взетите решения се оставяло в портиерната, където било достъпно до всички от ЕС. На всеки собственик, който не живеел в сградата постоянно и който изявил желание да му бъде предоставен този протокол, получил протокола по имейл на 20-ти, тъй като събранието било на 13-ти. Съобщението също било постановено на 20-ти. Не знае колко често Е. Г. посещава апартамента си. Ключ за него имал портиера, тъй като се засичали водомерите и периодично се отваряло.. В месечната такса за поддръжка се включвали : такса за поддръжка и управление; такса за служебен домоуправител; такса за портиер; консумативи – ел.енергия за асансьор, за ел.енергия за стълбището, сумите по общия водомер, такса за хигиенистка. На въпросното ОС сочи, че е била представител на Е. Г., която изпратила по имейл исканията си.

Свидетелят Ем.Г.Ил. /член на ЕС, бивш управител на ЕС/ сочи, че при всички събрания, които са провеждания са спазвания изискванията на ЗУЕС – уведомяване на всички членове на ЕС вкл. и по имейл; поставяне на покана с дневния ред на видно място , по време на ОС се избирал протоколчик и председател, водещ събранието; в определения от закона срок се изготвял протокол, за който се уведомявали всички членове на ЕС и чрез имейли и чрез поставяне на съобщение, копия от протоколите се оставяли в портиерната. Соци, че е присъствала на събранието от 13.02.2023г. Не знае колко често собственичката на апартамент №14 обитава жилището, но я била виждала и си били говорили. Не знае дали някой ползва жилището й, когато тя отсъства. В портиерната имало оставен ключ от нейния апартамент. Таксата, която се събирала включвала поддържане на общите части; заплащане на хигиенистка или фирма за почистване, заплата за портиера, асансьор и ток в кооперацията. В сградата имало много обекти, които се ползвали малко и такива, които дори не били обзаведени, но те си плащали таксата, която била приета на Общо събрание.

От така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи :

Предявен е иск с правно основание чл.40,ал.1 ЗУЕС, с който се атакуват изрично посочени от ищеца взети решения на ОС на ЕС, проведено на 13.02.2023г. като незаконосъобразни и се иска тяхната отмяна.

В тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС, че е проведено общо събрание, на което са взети оспорваните решения.

В тежест на ответника е да установи, че атакуваните решения са законосъобразни.

Не налице спор, а и от представени документ за собственост се установява, че ищецът има качеството на етажен собственик със съответни права в ап.14.

Установява се, че на 13.02.2023г. е проведено ОС на етажните собственици, както и че на това събрание са взети обективизираните в протокола от провеждането му решения.

На отмяна по реда на чл. 40 ЗУЕС подлежат решения, които са взети при нарушение на процедурните правила, предвидени от закона за свикването и провеждането на заседанията на общото събрание или решения, които противоречат на императивни материалноправни разпоредби на закона, като с

Съдът се произнася само по наведените от ищеца основания за незаконосъобразност на решенията.

Събранието е свикано от Управителния съвет на ЕС, което е удостоверено в поканата, с съобразно показанията на М.К., същото е било отчетно и се свиквало ежегодно.

Съдът намира, че от представените писмени доказателства – покана за провеждане на СО, протокол за поставянето на поканата, подписан от двама свидетели, както и събраните гласни доказателства чрез разпита на свидетелите М.К. и Ем.Ил. - членове на ЕС, събранието е свикано редовно-приложена е покана, придружена с протокол за обявяването ѝ, същата е връчена на ищцата чрез електронна поща и е поставена на видно място във фойето на сградата. Не установява твърдяното нарушение на чл.5, ал.1, т.2 ЗУЕС.

На следващо място след провеждане на събранието е изготвен надлежен протокол в предвидените срокове, който е обявен на всички членове на ЕС, вкл. и ищцата, която го е получила по имейл съобразно заявеното от нейна страна желание.

Следващо въведено оплакване на ищцата е, че представеният на ОС % ид.ч. не достатъчен за провеждане на събранието, респ. за вземане на решенията. Това възражение на ищцата е несъстоятелно по следните съображения :

Представен е присъствен лист с дата 13.02.2023г. и положени подписи

под заглавната му част, включващ и посочената дата. От същия се установява, че на събраниято са присъствали или са участвали чрез представители следните лица : С.К. като собственик на ап.2 с 0.0190 % ид.ч.; Т.Г. като собственик на ап.3 с 0.0263 % ид.ч.; Ив.С. като собственик на ап.5 с 0.0160 % ид.ч.; Ж.В. като собственик на ап.6 с 0.0344 % ид.ч.; Д.Ил. като собственик на ап.7 с 0.0201 % ид.ч.; Е. Г. /чрез представител/ като собственик на ап.14 с 0.0194 % ид.ч.; Б.Н. като собственик на ап.15 с 0.0201 % ид.ч.; С.Ст. като собственик на ап.16 с 0.0300 % ид.ч.; Ю.Н. като собственик на ап.17 с 0.0146 % ид.ч.; Ал.К. като собственик на ап.18 с 0.0244 % ид.ч.; Д.П. като собственик на ап.19 с 0.0204 % ид.ч.; Ал.С. /чрез представител/ като собственик на ап.20 с 0.0194 % ид.ч.; Д.Г. като собственик на ап.24 с 0.0245 % ид.ч.; К.Ил. като собственик на ап.26, ап.27 и ап.28 със съответно 0.068 % ид.ч., 0.0390 % ид.ч. и 0.0206 % ид.ч.; Г.Ил. като собственик на ап.29 с 0.0538 % ид.ч.; Ив.Ил. като собственик на ап.30 с 0.0412 % ид.ч. ; представляващ бистро с 0.0669 % ид.ч.; галерия с 0.035 % ид.ч. ; фитнес с 0.0165 % ид.ч. и портиерна с 0.0019 % ид.ч.

Представени са съответни пълномощни, видно от които е, че лицата Ал.К.; К.Г.; Г.Ил.; Т.Г.; Р.Г.; Ив.Ил.; Ал.С. са упълномощили съответни лица да ги представляват на събраниято.

От представените документи за собственост се установява, че Б.Н. притежава и собствеността върху Гараж №9 с 0.0065 % ид.ч.; К.Г. притежава гараж с 0.0064 % ид.ч. Д.П. притежава Гараж №16 с 0.0059 % ид.ч.; Г.Ил. и Ив.Ил. са придобили собствеността върху ап.27 и ап.28, както и върху Гараж №5 с 0.0051 % ид.ч., Гараж №6 с 0.0054 % ид.ч. и Гараж №1 с 0.0600% ид.ч.; ***"АД с представляващ Ив.Ил. е придобило собствеността върху ап.26, а К.Ил. е собственик на Портиерна.

След извършване сбируване на участвалите лично или чрез представител ид.ч. на събраниято, в което число следва да се включат и % към гаражите, които видно от представеното площиобразуване са част от общите части на сградата, на общото събрание от 13.02.2023г. са били представени общо 70.37 %, които съобразно разпоредбата на чл.16,ал.1 ЗУЕС в редакцията ѝ от 2016г., действаща към датата на провеждане на ОС са достатъчни за надлежното му провеждане.

Взетите решения на събраниято предвид естеството им са извън случаите по ал.2 на чл.17 ЗУЕС/ редакция 2016г./ , поради и което на основание ал.3 от същата разпоредба се изисква мнозинство повече от 50 на сто от представените гласове, което се установява да е налице съобразно съставения протокол.

По отношение на твърдяната незаконосъобразност на взетото решение по т.2 от протокола- увеличаване на месечните такси за всеки апартамент, независимо от това дали се обитава или не, съдът намира следното :

Разпоредбата на чл.51,ал.2 ЗУЕС / в редакцията към 2016г./ е

императивна и предвижда недължимост на разходите по чл.51,ал.1 ЗУЕС за поддръжка и управление на общите части от собственици, обитатели и ползватели, които пребивават в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на календарната година. От ангажираните писмени и гласни доказателства се установява, че ищцата посещава спорадично имота и го обитава не повече от 30 дни в рамките на календарната година. ЕС е уведомена за това обстоятелство и същото е вписано в книгата на собствениците със следния израз :“ не се обитава перманентно, средно под 5 месеца в годината“. Независимо от това обстоятелство изявления в тази връзка се съдържат в писмен вид в имейла, предоставен на пълномощника на ищцата – т.2.

Съобразно вписаните обстоятелства, подлежащи на обсъждане и гласуване по т.2 от протокола следва извод, че се касае за увеличаване на размер на такса за поддръжка и управление, а не за изначално първоначално определяне и гласуване на такава, което само по себе си означава, че решението за дължимост и заплащане на такса за поддръжка и управление за необитаеми апартаменти е предхождащо събранието от 13.02.2023г. и обвързва ищцата, като в тази връзка се цени и изявлението ѝ по т.2 от имейла към пълномощника / л.69 от делото/ - в същата е направено признание, че досега ищцата е заплащала такса от 45 лева месечно. Само по себе си увеличението на размера касае правилността и целесъобразността на същото, поради и което съдът не разполага с правомощия да извършва подобна преценка.

Съобразно всичко изложено предявеният иск е неоснователен и следва да се отхвърли.

По разноските :

С оглед изхода на делото в полза на ответника следва да се присъдят направените разноски за заплатено адвокатско възнаграждение, в размер на 1000 лева, на основание чл.78,ал.3 ГПК.

На горните съображения съдът :

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Е. И. Г., ЕГН: ***** с адрес гр.София, ж.к.“***“ **, ет.,5,ап.12 срещу Етажната собственост в жилищна сграда с

адрес гр.,Варна, ул.“***“ №*, ** иск с правно основание чл.40,ал.1 ЗУЕС за отмяна на решенията, взети на проведено ОС на ЕС на дата 13.02.2023г., като неоснователен.

ОСЪЖДА Е. И. Г., ЕГН: ***** с адрес гр.София, ж.к.“***“ **, ет.,5,ап.12 да заплати на Етажната собственост в жилищна сграда с адрес гр.,Варна, ул.“***“ №*, ** да заплати **сумата от 1000/хиляда/ лева**, представляваща стойността на направените в производството по делото разноси, на основание чл. 78, ал.3 от ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред Варненския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____