

РЕШЕНИЕ

№ 327

гр. гр.Несебър, 17.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, V-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на единадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мария М. Берберова Георгиева

при участието на секретаря Радостина Г. Менчева
като разгледа докладваното от Мария М. Берберова Георгиева Гражданско дело № 20212150101081 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по повод постъпила искова молба от В.А.А., гражданин на Руската Федерация, роден на ***г., с Булстат: ***, с адрес в РБългария: гр.***, подадена чрез пълномощника му - адв.Н. Д. Г. от АК-Бургас, със съдебен адрес: гр. Бургас, ул. „Сливница“ № 26, ет. 2 **против** ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ в жилищна сграда с идентификатор *** по КККР на гр. Несебър, с административен адрес: гр. ***, представлява. от председател на Управителния съвет Д. А. М..

В исковата молба се сочи, че ищецът А. е собственик на недвижим имот – Апартамент № В-12, със застроена площ от 50,11 кв.м., като площта на апартамента ведно с прилежащите му общи части възлиза на 59,03 кв.м., находящ се на първи жилищен етаж в блок „В" с идентификатор ***.26, с адрес на имота гр.Несебър, КК Слънчев бряг к-с „***, с предназначение: жилище, апартамент; с площ 50,11 кв.м., ведно с числящите се към него 2,001 %, равняващи се на 8,92 кв.м. идеални части от общите части на сградата, придобит въз основа на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 151, том 19, рег. № 17064/05.12.2012г., дело № 3659/2012г. на Нотариус с рег.№ 208 на НК, с район на действие Районен съд – гр.Несебър. Твърди се, че на 17.08.2021г. А. получил информация, че на 17.07.2021г. било проведено ОС на ЕС на „Л.“. Соци се, че се снабдил от Община Несебър с покА. за свикване на ОС на ЕС на 07.07.2021г., протокол на проведеното събрание от 15.07.2021г. и протокол за поставен на входните врати протокол от 23.07.2021г. Излага, че била нарушена процедурата по свикването и провеждането на общото събрание.

Сочи, че видно от покА.та за свикване на общо събрание, поставена на 07.07.2021г. от 15.00 часа, която съчетавала в себе си и протокол за поставяне на покА., подписаните лица, които свикват събранието са: Д. А. М. – Председател на УС на ЕС *** и Н.А.Ш. – член на УС на к-с ***, поради което Общото събрание на собствениците в комплекса било свикано на основание чл.12, ал. 1, т.1 – по инициатива на управителния съвет. Твърди, че посочените лица нямали право да свикват ОС на ЕС на това основание. Излага се, че Д. М. и Н.Ш. били избрани за членове на УС на ЕС на к-с *** с решение на ОС на ЕС от 15.06.2020г., което било атакувано, ведно с остА.лите решения, взети на събранието по реда на чл.40, ал.1 от ЗУЕС от Василий А., въз основа на който било образувано и все още висящо производството по гр.д. № 746/2020г. на РСНесебър. Сочи се, че с Определение № 26038/08.02.2021г. по възз. гр.д. № 62/2021 г. на БОС било постановено спиране на решенията, взети на проведеното на 15.06.2020г. ОС на ЕС, а именно: по т. 1 – Избор на управител/управителен съвет; т. 2 – Обсъждане и приемане на бюджет за 2020г. и т. 3 – Обсъждане и вемане на решение за упълномощаване на управителния орган за етажната собственост да предприеме всички необходими мерки срещу длъжници по събиране на дължимите суми. Сочи се, че била издадена Обезпечителна заповед № 4/17.02.2021г. Твърди се, че към датата на поставяне покА.та за настоящото ОС на ЕС, решението за избор на Д. М. и Н.Ш. за членове на УС било спряно и същите не са притежавали правомощието за свикване на ОС на ЕС в това си качество. Твърди се, че до влизане в сила на съдебен акт по гр.д. № 746/2020г. на РС Несебър представляващ на ЕС бил управителя В.М., избран съгласно решение по т. 3 от дневния ред на проведено на 07.02.2019г. ОС на ЕС на к-с ***. Сочи се, че към него не било отправяно искане за свикване на настоящото ОС на ЕС. Наред с горното се оспорва събранието в действителност да е било проведено. Сочи се, че не е било свикано по чл. 12 и чл. 13 от ЗУЕС, нито била залепена покА. на видно и общодостъпно място, не по-късно от 7 дни преди датата на събранието. Твърди се, че нито един от собствениците на комплекса не бил видян поставена покА. на информационните табла. Сочи се, че покА.та не била подписА. от свикващия събранието. Излага се, че протокола от проведеното ОС не съдържал информация относно мястото на провеждане на ОС, поради което същия бил съставен в противоречие с императивните разпоредби на ЗУЕС. Навежда се, че провеждането на събранието на място, различно от посоченото в покА.та, осуетява гарантирА.та от ЗУЕС възможност на собствениците да участват в общото събрание и било самостоятелно основание за отмяна на всички взети решения на събранието. Сочи се, че изготвения протокол не е бил обявен по реда и в срока по чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС и че не е било залепвано съобщение за изготвянето му на видно и общодостъпно място в сградата. Оспорва се посочения в протокола кворум в размер на 34,949 % към 18 часа и 40,391 % към 19 часа. Сочи се, че липсва списък на присъствалите собственици, ползватели или пълномощници. Оспорва се начина, по който били определени

притежаваните от собствениците идеални части от общите части на сградата. Оспорва се обстоятелството присъствалите на събранието лица да са в действителност собственици или пълномощници на собствениците. Сочи се, че кворумът е бил по-малко от изискуемия съгласно разпоредбата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС и събранието е следвало да се проведе на следващия ден при условията на чл. 15, ал. 3 от ЗУЕС. Твърди се, че липсвало назначен преводач от български език на руски език. Излага се, че протоколът не бил съставен съобразно изискванията на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Сочи се, че липсва списък на явилите се собственици, с положени от тях подписи, който да доказва факта на присъствието на посочените в протокола за регистрация лица на събранието, както и че липсва посочване на начина, по който са гласували лицата, техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Обжалват се всички решения, взети по т. 1, т. 2, т. 3 и т. 4 като незаконосъобразни и се излагат съображения за това. Твърди се, че общото събрание не може да приема отчет на УС за изминалата 2020-2021г., тъй като видно от представената обезпечителна заповед, решението за избор на УС е спряно и той не действа като такъв орган и следователно може да представя отчет за действията си. Оспорват се лицата, които били предложени за членове на управителния и контролния съвет да са в действителност собственици или ползватели на самостоятелни обекти в к-с Л.. Сочи се, че взетото решение по т. 3 от дневния ред било незаконосъобразно, тъй като към протокола липсвал изобщо посочен бюджет. Излага се, че незаконосъобразно било приемане на такса към ЕС в размер на 5 евро за кв.м. с общи части на обект в ЕС. Сочи се, че решението в последната част на т. 4 било незаконосъобразно. Предвид гореизпложеното се моли да се отменят решенията, взети на проведеното на 15.07.2021г. Общо събрание на Етажната собственост на комплекс „Л. Представят писмени доказателства. Молят да бъде допуснат един свидетел при режим на довеждане. Молят на основание чл.190 от ГПК, съдът да задължи ответната етажна собственост да представи следните документи: Протокол от проведеното общо събрание с всички страници и приложения; пълномощни за представителство; съобщение за изготвен протокол; протокол за поставяне на съобщението; списък на присъствалите на събранието лица.

Предявен е иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК, по делото не е постъпил отговор на исковата молба от ответника.

В съдебно заседание за ищецът се явява процесуалния му представител, който поддържа исковата молба от името на доверителя си. Заявява, че в исковата молба е допусната фактическа грешка, като е било посочено, че процесното общо събрание е проведено на 17.07.2021г., а същото е проведено на 15.07.2021г. Моли съда да се произнесе с решение, с което да отмени като незаконосъобразни всички решения, взети на процесното общо събрание от 15.07.2021г. Излага доводи, че събранието е

свикано и проведено незаконосъобразно. Сочи, че доказателствената тежест за доказване законосъобразността има ответната етажна собственост, която не е представила нито един документ в тази връзка и не е успяла да докаже законосъобразността на събранието, за което следва да понесе отговорността по чл. 161 от ГПК. Претендира присъждането на заплатените по делото разноски, съобразно списък по чл. 80 от ГПК, който представя.

За ответната Етажна собственост в комплекс „****“ с идентификатор № *** по КKKP на гр. Несебър в съдебно заседание представител не се е явява. Представят писмено становище, с което изразяват становище за допустимост на предявения иск, като оспорват същия като неоснователен и недоказан. Молят съда да го отхвърли и излагат становище в тази насока.

Съдът, като А.лизира събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна стрА. следното:

От приложения към исковата молба и приет като доказателство по делото Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 151, том XIX, рег. № 17064, дело № 3659 от 2012г. на Нотариус с рег. № 208 на НК, с район на действие Районен съд - Несебър /л. 5 - л. 6 вкл./ се установява, че ищеца А. е собственик на Апартамент № В-12, с административен адрес на имота: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг-запад, бл. „Л. III“, вх. В, ет. 1, разположен в сграда с идентификатор ***.26, със застроена площ от 50.11 кв.м., ведно с числящите се към него 2.001 %, равняващи се на 8.92 кв.м. идеални части от общите части на сградата.

Изводът, който се налага е, че иска за отмяна на решенията, взети на проведеното на 15.07.2021г. Общо събрание на Етажна собственост в жилищна сграда с идентификатор *** по КKKP на гр. Несебър, с административен адрес: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, комплекс „****“, е предявен от активно легитимна стрА..

От представените с исковата молба писмени доказателства се установява, че на 15.07.2021г. било проведено Общо събрание на Етажна собственост в комплекс „****“. За проведеното заседание бил изготвен протокол /л. 8 - л. 11/ вкл., видно от който същото е било свикано по инициатива на управителя на Етажната собственост на сградата с покА. /л. 7/, залепена на информационното табло на вх. А и Б на сградата. Общото събрание било проведено по следния оповестен дневен ред: 1. Отчет за 2020г. - 2021г.; 2. Избор на Управителен съвет на ЕС; 3. Обсъждане и приемане на бюджет на ЕС за 2021/2022г.; 4. Други. Били взети следните решения: по т. 1 от дневния ред, с което Общото събрание единодушно е приело без забележки отчета на УС на ЕС за 2020г. - 2021г. и е възложило на Председателят на УС Д. А. М. да предприеме всички необходими действия, свързани с почистването, възстановяването и пускането на басейна в комплекса в срок до 7 дни, считано от 15.07.2021г., като се ползват за разход

остатъка от сумата от приетият бюджет в размер на 5441,98 лева, а при остатък на сума след извършването на този разход сумата се добавя към бюджета за следващата година; по т. 2 от дневния ред, съгласно което Общото събрание с мнозинство е избрало нов Управителен съвет на ЕС с членове: Д. М., ЙоА. М.а и Н.Ш., и Председател на УС на ЕС: Д. А. М.; по т. 3 от дневния ред, с което единодушно Общото събрание е приело представения бюджет за 2021г. - 2022г., в който е определена такса към ЕС за 2021 - 2022г. в размер на 5 евро за квадратен метър с общи части на обект в ЕС и е определен общ размер на бюджета за следващата година в размер на 49482,73 лева; по т. 4 от дневния ред, съгласно което Общото събрание с мнозинство е избрало за членове на КС на ЕС ОксА. А., Н.К. и В.М. и с единодушие е решило на незаплатилите етажни собственици таксите към ЕС за 2020г./2021г. да бъде предоставен срок до 14.08.2021г. да заплатят таксите към ЕС за 2020г. - 2021г., след изтичането на който да се предоставят всички материали на юридическа кантора за образуване на съдебни и изпълнителни дела срещу всеки етажнен собственик незаплатил дължимите такси към ЕС за 2020г. - 2021г. Видно от представения по делото протокол, на събранието присъствали собственици на самостоятелни обекти съгласно приложение № 1, което било неразделна част от процесния протокол. Установява се, че към 18.00 часа на събранието е имало кворум от 34,949 % идеални части от общите части на сградата. Поради липса на кворум събранието се е отложило за 19.00 часа на същия ден, когато лично и чрез представители присъствали 40.391 % идеални части от общите части на сградата, поради което е било прието, че кворум е бил налице. Изготвен протокол от проведеното общо събрание е бил залепен на 23.07.2021г. на информационното табло на входа на жилищна сграда с идентификатор *** по КККР на гр. Несебър, за което бил съставен протокол /л. 12/.

В исковата молба процесуалният представител на ищцовата стрА. излага доводи, че е била нарушена процедурата по свикване и провеждане на общото събрание. Сочи, че видно от представената покА. за свикване общото събрание, съчетаваща в себе си и протокол за поставяне на покА., лицата, свикващи събранието били Д. А. М. - Председател на УС на ЕС и Н.А.Ш. - член на УС. Изтъква, че посочените лица нямали право да свикват ОС на ЕС в това си качество, тъй като същите са били избрани за членове на УС на комплекс „***“ с решение на ОС на ЕС от 15.06.2020г. Решенията, взети на ОС на ЕС от 15.06.2020г. били атакувани по реда на чл. 40 от ЗУЕС от Василий А., по повод на което било образувано гр.д. № 746/2020г. по описа на Районен съд - Несебър. Навежда, че към датата на поставяне на покА.та за процесното ОС на ЕС решението за избор на Д. М. и Н.Ш. за членове на УС било спряно с определение № 26038 от 08.02.2021г., постановено по възз.гр.д. № 62/2021г. по описа на Окръжен съд - Несебър /л. 14 - л. 16 вкл./. С посоченото определение било постановено спиране на взетите на проведеното на 15.06.2020г. общо събрание решения по т. 1 за избор на управител/управителен съвет, по т. 2 за обсъждане и

приемане на бюджет за 2020г. и по т. 3 за обсъждане и вземане на решение за упълномощаване на управителния орган на етажната собственост да предприеме всички необходими мерки срещу длъжници по събиране на дължимите суми, за което била издадена Обезпечителна заповед № 4 от 17.02.2021г. /л. 13/. Наред с това оспорва събранието в действителност да е било проведено, като твърди, че същото не е било свикано по чл. 12 и чл. 13 от ЗУЕС, не е била залепена покА. на видно и общодостъпно място, а в случай, че е провеждано, не е било залепено съобщение за изготвен протокол от проведеното ОС. Сочи, че не е бил спазен реда за свикване на ОС на ЕС, тъй като не е била залепва. покА., подписА. от лицата, които свикват ОС на видно и общодостъпно място не по-късно от 7 дни преди датата на събранието. В тази връзка твърди, че нито един от собствениците на комплекса не е видял поставена покА. на информационните табла. На следващо място излага, че протоколът от проведеното ОС не съдържал информация за мястото на провеждане на събранието, което било в противоречие на императивните разпоредби на ЗУЕС. Твърди, че изготвения протокол не бил обявен по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС. Оспорва и посочения в протокола кворум в размер на 34,949 % към 18.00 часа и 40,391 % към 19.00 часа, както и начина, по който са били определени притежаваните от собствениците идеални части от общите части на сградата. Оспорва присъствалите на събранието лица в действителност да са били собственици или пълномощници на собствениците. В този смисъл сочи, че кворумът е бил по-малко от изискуемия и събранието е следвало да се проведе на следващия ден. Заявява, че не е бил назначен преводач от български на руски език. С тези доводи счита, че всички решения на ОС на ЕС следва да бъдат отменени като незаконосъобразни. Независимо от горното обжалва всички решения, взети на проведеното събрание като незаконосъобразни, за което излага съображения. Акцентира, че видно от цитирА.та обезпечителна заповед решението за избор на УС е било спряно и Общото събрание не е могло да према отчет на УС за изминалата 2020г. - 2021г. Наред с това оспорва лицата, които са били предложени за членове на УС и КС да са били собственици или ползватели на самостоятелни обекти в комплекс „Л.“. На следващо място сочи, че взетото решение по т. 3 от дневния ред е незаконосъобразно, тъй като към протокола липсвал посочен бюджет, което е в нарушение на разпоредбата на чл. 11, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС. Изтъква доводи, че незаконосъобразно е била приета такса към ЕС в размер на 5 евро на квадратен метър с общи части на обект в ЕС. Сочи, че с издадената обезпечителна заповед е било взето решение за спиране на решения, взети на ОС на ЕС от 15/16.06.2020г., включително и това, с което се определяла вноската към ЕС, с оглед на което и взетото решение по т. 4 е незаконосъобразно.

Съобразно разпределението на доказателствената тежест в гражданския процес, ищецът по предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС следва да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в процесната етажна собственост, както и че атакуваните решения са взети на проведеното на 15.07.2021г. Общо събрание на

Етажната собственост на комплекс „Л.“. Е тежест на ответната стрА. е да докаже, че при вземане на решенията са спазени правилата за свикване и провеждане на общото събрание, и за вземане на решения от същото, регламентирани в ЗУЕС. С Определение № 94 от 22.01.2022г., постановено по настоящото дело, съдът е указал тежестта на доказване на страните по делото.

При така установената фактическа обстановка съдът намира от правна стрА. следното:

Предявеният иск, предмет на разглеждане на настоящото дело, черпи правното си основание от разпоредбата на чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, според която всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание, и има за предмет установяване законосъобразността или незаконосъобразността на проведено Общо събрание на етажна собственост. Претенцията е заявена в преклузивния срок по чл. 40 ЗУЕС и е предявена от надлежна стрА. - собственик на самостоятелен обект в етажната собственост.

Съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС, „Общото събрание се свиква чрез покА., подписА. 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 покА.та от лицата, които свикват общото събрание...“.

Процесното общо събрание е било свикано от сочените като Председател на УС и член на УС на комплекс „Л.“ - Д. А. М. и Н.А.Ш., за които обаче липсват доказателства да са етажни собственици. Нарушената процедура по свикване на събранието е самостоятелно основание за отмяна на взетите решения на процесното Общо събрание на Етажната собственост.

В протокола от Общото събрание на Етажната собственост е посочено, че неразделна част от него е списък на присъстващите на събранието лица, какъвто не е представен по делото. На събранието, проведено на 15.07.2021г. към 18.00 часа е бил изчислен кворум от 34,949 % идеални части от общите части на сградата, като към 19.00 часа е изчислен кворум от 40,391 % идеални части от общите части на сградата. Разпоредбата на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС предвижда, че протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата, техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. С оглед липсата на присъствен лист и пълномощни и предвид цитирА.та разпоредбата, не става ясно по какъв начин е изчислен този кворум.

С Определение № 94 от 22.01.2022г., постановено по настоящото дело съдът е

задължил на основание чл. 190 от ГПК ответната стрА. да представи намиращите се у нея документи, както следва: Протокол от проведеното Общо събрание с всички страници и приложения; пълномощни за представителство; съобщение за изготвен протокол; протокол за поставяне на съобщението; списък на присъствалите на събранието лица. Наред с това е указал на ответната етажна собственост, че непредставянето на документите ще се цени съгласно чл. 161 от ГПК. Документи от стрА. на етажната собственост не са представени, с оглед на което съдът намира, че ответникът не успя да проведе успешно доказване, че при вземане на решенията на проведеното на 15.07.2021г. Общо събрание на Етажна собственост в жилищна сграда с идентификатор *** по КKKP на гр. Несебър, с административен адрес: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, комплекс „***“ са спазени правилата за свикване и провеждане на общото събрание, и за вземане на решения от същото, регламентирани в ЗУЕС.

Предвид гореизложеното, съдът намира предявеният иск е основателен поради допуснати нарушения при свикването на Общо събрание на Етажна собственост в жилищна сграда с идентификатор *** по КKKP на гр. Несебър, с административен адрес: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, комплекс „***“, проведено на 15.07.2021г., поради което не следва да се обсъждат доводите на ищеца за нарушения при провеждането на това общо събрание. В резултат на това следва да се отменят всички решения, взети на процесното Общо събрание, като незаконосъобразни.

С оглед резултата по делото и в съответствие с разпоредбата на чл. 78, ал. 1 от ГПК, на ищеца следва да се присъдят заплатените по делото разноски. Видно от представен списък по чл. 80 от ГПК /л. 97/ от ищеца са направени разноски в размер на 380 лева, от които: 300 лева - адвокатско възнаграждение и 80 лева - заплатена държавна такса.

Поради липса обаче на претендирани от ищцата разноски по делото, съдът не присъжда такива.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ всички решения, взети на проведеното на 15.07.2021г. Общо събрание на ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ в жилищна сграда с идентификатор *** по КKKP на гр. Несебър, с административен адрес: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, комплекс „***“, като **незаконосъобразни**.

ОСЪЖДА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ в жилищна сграда с идентификатор *** по КKKP на гр. Несебър, с административен адрес: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, комплекс „***“ **да заплати** на В.А.А., гражданин на Руската Федерация, роден на

г., с Булстат: ***, с адрес в РБългария: гр., сумата в размер на **380 лева** /триста и осемдесет лева/, представляваща направени в настоящото производство разноси по делото, от които: 300 лева - адвокатско възнаграждение и 80 лева - заплатена държавна такса.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба в двуседмичен срок от съобщаването му на страните пред Окръжен съд – гр.Бургас.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____