

# РЕШЕНИЕ

№ 73

гр. Поморие, 07.10.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПОМОРИЕ, III СЪСТАВ** в публично заседание на двадесет и четвърти септември, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Димитър М. Димитров

при участието на секретаря Валентина Ат. Анджерлиева  
като разгледа докладваното от Димитър М. Димитров Гражданско дело № 20212160100303 по описа за 2021 година

взе предвид следното.

Производството е образувано по искова молба от „Феста Хотели“ АД гр.София против Етажната собственост (ЕС) на комплекс „Феста апартаменти Поморие“, с адрес гр.Поморие, ул. „Княз Борис I“, № 211, представлявана от управителя на ЕС М.Ч., с която е предявен иск с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС, за отмяна на решенията на ОС на ЕС, проведено на 02.04.2021 г, като незаконосъобразни.

Исковата молба е приета за разглеждане от съда и препис от нея е връчен на ответната ЕС, която в законоустановения срок е подала отговор, с който признава иска.

С определение № 59/12.05.2021 г., на основание чл.23, ал.5 ЗУЕС, съдът е конституирал в качеството на ответник Ел. Ал. Тр., собственик на самостоятелен обект на собственост в процесната ЕС.

Ответницата Т. е дипозирала отговор на исковата молба, в който застъпва становище за недопустимост и неоснователност на иска.

В съдебно заседание ищецът се представя от процесуален представители адвокат, които поддържат иска.

Ответницата Т., чрез пълномощник адвокат, с нарочна писмена молба поддържа изложеното в отговора становище.

Ответната ЕС в съдебно заседание не изпраща представител.

За да разреши така поставения спор съдът се запозна подробно със становищата и исканията на страните, както и със събраните по делото доказателства, и като съобрази относимите законови разпоредби, прие от фактическа страна следното:

Страните не спорят, а и се установява от представения по делото устав на ищцовото дружество, че последното е собственик на СОС в процесната ЕС и като такава разполага с право на иск по чл.40, ал.1 ЗУЕС.

Представен е заверен препис от покана за свикване на ОС на собствениците в ЕС на процесния комплекс „Феста апартаменти Поморие“, състоящ се сгради с идентификатори 57491.509.34.1, 57491.509.34.2, 57491.509.34.3, 57491.509.34.4 и 57491.509.34.5 по КККР на гр.Поморие, изходяща и подписана от Дмитрий Раевский – контролор на ЕС, чрез пълномощник, датирана от 23.03.2021 г., с която собствениците са уведомени, че управителят свиква ОС на собствениците при дневен ред, както следва:

т.1. Подготовка за сезон 2021 на ЕС и

т.2. Разни.

В поканата е посочено, че ОС ще се проведе на 01.04.2021 г., от 20.00 ч., в бл.а на комплекса, на площадката на ет.6.

Представен е заверен препис от протокол, датиран от 23.03.2021 г., относно поставяне на поканата за ОС на датата на съставяне на протокола на централния вход на комплекса.

Протоколът е подписан от контролора, чрез пълномощник, и двама свидетели.

Представен е заверен препис от протокол от проведеното на 02.04.2021 г., в хипотезата на чл.15, ал.3 ЗУЕС, ОС на собствениците на СОС в процесната ЕС.

Видно от протокола по т.1 от дневния ред ОС е приело председателят на УС на ЕС да запознае контролора на ЕС и всички собственици с данни за финансовото състояние на комплекса като приложи всички документи, потвърждаващи действителните разходи за поддържане на общите части на комплекса към 01.10.2020 г., като решението за подготовката за сезон 2021 г. на ЕС трябва да бъде взето след разглеждане на финансовите материали, представени от управителя на ЕС.

По т.2 от дневния ред ОС е взело решение да се приемат предложения, постъпили от собствениците Ф.Б. и Е.Т., а именно: да се приложат административни мерки към председателя на УС на ЕС, в съответствие с чл.56, ал.5 ЗУЕС и да се възстановят сумите за разходи за ремонт и поддръжка, направени от собствениците за тяхна сметка.

В протокола са отразени резултатите от гласуването за всяко взето решение с посочване на

гласувалите „за” и „против”.

Поради изчерпване на дневния ред заседанието на ОС на ЕС е закрито.

Протоколът е подписан от председателя на събранието и протоколчик.

Представени са преписи от електронно писмо и съобщение от 07.04.2021 г., от които се установява, че на посочената дата собствениците на СОС в ЕС са уведомени, че протоколът от проведеното на 02.04.2021 г. ОС на ЕС е изготвен.

Предвид така установеното от фактическа страна, от правна страна съдът намира следното.

Процесната претенция е предявена в срока по чл.40, ал.1 ЗУЕС, от субект, който е собственик на СОС в процесната ЕС, като такъв разполагащ с правото да иска отмяна на незаконосъобразно решение на ОС, поради което е допустима.

Разгледана по същество претенцията е основателна.

Съгласно чл.16, ал.3 ЗУЕС, ОС не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен в неотложни случаи.

Видно от протокола на ОС, с решението по т.1, председателят на УС на ЕС е задължен да запознае контролора на ЕС и всички собственици с данни за финансовото състояние на комплекса и да приложи документи, като в решението изрично е отбелязано, че вземането на решение по т.1 от предварително обявения дневен ред - за подготовката на ЕС за сезон 2021 г., е отложено за след изпълнение на така взетото на ОС решение, а по т.2 от дневния ред ОС са взети решения да се реализира административнонаказателната отговорност на управителя по чл.56, ал.5 ЗУЕС и да се възстановят суми за разходи за ремонт и поддръжка, направени от собственици.

Всички взети на ОС решения са по въпроси, което са извън предварително обявения дневен ред, приети са в нарушение на чл.16, ал.3 ЗУЕС, като такива са незаконосъобразни на това основание и следва да бъдат отменени.

При този извод на съда не следва да се обсъждат останалите наведени от ищеца основания за незаконосъобразност на процесните решения на ОС.

Предвид основателност на претенцията, основателно е и искането на ищеца за присъждане на разноски.

Ответната ЕС не е дала повод за завеждане на делото и признава иска, поради което в нейна тежест разноски не следва да се възлагат.

Ответницата Ел. Ал. Тр. оспорва иска, който е основателен, поради което и на основание чл.78, ал.1 ГПК, в нейна тежест следва да бъдат възложени разноските на ищеца по делото в

общ размер 440 лв., от които 80 лв., държавна такса и 360 лв., адвокатско възнаграждение.

Предвид основателността на иска разноси на ответницата не се дължат, поради което искането ѝ за присъждане на такива следва да бъде оставено без уважение.

Мотивиран от изложеното Районен съд – Поморие

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ като незаконосъобразни всички решения, взети на проведеното на 02.04.2021 г., общо събрание на собствениците в Етажната собственост на комплекс „Феста Апартаменти Поморие”, ЕИК 177193965, с адрес в гр.Поморие, ул. „Княз Борис I”, № 211, представлявана от управителя М.Ч..

ОСЪЖДА Е.А. Т., гражданка на Руската Федерация, род. на 03.07.1973 г., чрез пълномощника и съдебен адресат в гр.Варна, ул.„Драган Цанков”, № 4, офис 1, адв.П.П., да заплати на „Феста Хотели” АД, със седалище и адрес на управление гр.София, район Триадница, бул. „България” № 83, ЕИК 175286794, представлявано от И.Г., чрез пълномощника и съдебен адресат в гр.Бургас адв.С.С. сума в размер 440 лв. (четирисотин и четиридесет лева), представляваща разноси по делото.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на Е.А. Т., гражданка на Руската Федерация, род. на 03.07.1973 г., чрез пълномощника и съдебен адресат в гр.Варна, ул.„Драган Цанков”, № 4, офис 1, адв.П.П., за присъждане на разноси по делото.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред ОС – Бургас в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Поморие:** \_\_\_\_\_