

# РЕШЕНИЕ

№ 80

гр. гр.Несебър , 13.08.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, IV-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ** в  
публично заседание на тридесети юни, през две хиляди двадесет и първа  
година в следния състав:

Председател: Нина Р. Моллова Белчева

при участието на секретаря Радостина Г. Менчева  
като разгледа докладваното от Нина Р. Моллова Белчева Гражданско дело №  
20212150100517 по описа за 2021 година

Производството е образувано по повод постъпила искова молба от Д. ИВ. АНД., ЕГН-\*\*\*\*\*, и ЕЛ. АСП. АНД., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата от гр.Пловдив, ул.\*\*\*\*\*, против Етажна собственост на ж.к.“Л.П.“, КК Слънчев бряг-запад, кв.К.\*\*\*, представлявана от Д.Т.Е.. Ищците, в качеството си на етажни собственици, са предявили претенция по чл.40, ал.1 от ЗУЕС против посочената Етажна собственост /ЕС/ за отмяна на решенията по т.5 и т.6, взети на Общо събрание на собствениците на ЕС, проведено на 11.05.2018г., поради нарушения на процедурата по свикване и провеждане на ОС.

Служебно съединено на осн.чл.213 ГПК е и образуваното в РС- Несебър гр.д. № 642/2018г. по искова молба на ПЛ. Л. Ж., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.София, ж.к\*\*\*\*\*, с която е предявена претенция по чл.40, ал.1 от ЗУЕС против посочената Етажна собственост за отмяна на решенията по т.3, т.4, и т.5, взети на Общо събрание на собствениците на ЕС, проведено на 11.05.2018г., поради нарушения на процедурата по свикване и провеждане на ОС.

Твърди се от ищците, че в предварително обявения дневен ред не са били включени точки за определяне на годишната такса за поддръжка и управление, както и такава за изменение състава на Контролния съвет, а такива решения са взети без да е налице неотложност на случая, поради което се сочи нарушение на чл.16, ал.3 от ЗУЕС. Твърди се, че така определ.та годишна такса за поддръжка по 5лв. на кв.м. е в пряко противоречие на разпоредбата на чл.51, ал.1 от ЗУЕС; Навежда се, че решението по т.5 за поставяне на чипове на асансьора, който да може да се ползва само от етажните собственици, които си плащат таксите, нарушава правото на собственост на ищците. Твърди се, че решението на ОС за освобождаване на ищцата Е.А. като член на Контролния съвет, е незаконосъобразно и взето в противоречие с разпоредбата на чл.16, ал.3 и чл.35, ал.8 от ЗУЕС. Ищецът Ж. твърди, че като етажнен собственик, който не обитава за постоянно апартамента си, е подал на осн.чл.13, ал.2 от ЗУЕС писмено уведомление до управителя за това обстоятелство, като е поискал всички покани за свикване на ОС и други действия и документи, свързани с етажната собственост да му

бъдат изпращане на електронен адрес или на посочения от него адрес в гр.София по постоянното му местопребиваване. Въпреки това уведомление ищецът твърди, че не е бил уведомяван за насрочването на процесното ОС на ЕС, поради което се твърди нарушение на процедурата по свикване на ОС от 11.05.2018г. Заявява се, че всички взети решения на това ОС, като противоречащи на ЗУЕС, са незаконосъобразни, тъй като ОС е проведено без да е спазена процедурата по неговото свикване, защото част от етажните собственици не са били поканени. Така твърди се, че управителят тенденциозно е отправил покани за ОС само до етажните собственици, които са доволни от неговото управление, а останалите не са били уведомени в нарушение на чл.5, ал.1, т.2 от ЗУЕС, като по този начин е било нарушено правото им да участват в управлението на етажната собственост. Заявява се, че ОС е било проведено при неясен кворум, без представителна власт на пълномощниците, като е била и нарушена забраната едно лице да представлява повече от трима етажни собственици, поради което и са взети незаконосъобразни решения. В нарушение на чл.16, ал.7 ЗУЕС са приети отчетите на Управителя и Контролния съвет без те да бъдат оповестени. По т.3 е взето решение за откриване на втора банкова сметка, без да е ясен точния мотив за това; по т.4 са взети решения, които не кореспондират с дневния ред на ОС, като липсва конкретна стойност на проекта бюджета, липсва план за бъдещи ремонти. Останалите съображения по т.5- за освобождаване на член на КС и за поставяне на чипове на асансьорите, които да бъдат достъпни само за етажни собственици, които редовно си плащат таксите, се припокриват с доводите, изложени от ищите Д.и Е. А.и.

В месечният срок по чл.131, ал.1 от ГПК, ответната страна е депозирала писмени отговори, с които предявените искове се намират за недопустими, като предявени след преклузивния срок, и неоснователни. Фактическите твърдения и правните изводи за незаконосъобразност на атакуваните решения на ОС, изложени в исковите молби, се оспорват като неверни и се моли за тяхното отхвърляне, като се излагат насрещни твърдения за свикване и провеждане на ОС на ЕС на 11.05.2018г. в синхрон с разписаната в ЗУЕС процедура. Сочи се, че приетата на предходно ОС на ЕС така за поддръжка и управление от 5лв. на кв.м., след гласуване на различни предложения на оспореното ОС /вкл. и на предложението на ищеца Д.А. за намаляване на 3лв. на кв.м. и предложение на друг етажен собственик за намаляването ѝ на 1лв. на кв.м./, на практика е била прегласувана с мнозинство от 75% от представляващите идеалните части от общите части. Счита се, че няма възражения от ищцова страна за начина на формиране на тази такса, а само за нейния размер. По отношение асансьорната уредба и входната врата се посочва, че се цели практическото ограничаване на достъпа до ЕС на външни лица и това е бил мотивът за предложението на няколко етажни собственици да бъдат поставени чипове. Предложението за монтаж на система за чипове на входната врата е било прието единодушно, като против поставянето на чипове на асансьорите са гласували единствено ищите Е. и Д.А.и. Пояснява се, че наетата фирма за монтаж и поддръжка на тази система иска допълнително заплащане за предоставената услуга, без което ограничава услугата, но по никакъв начин не се ограничава достъпът до общите части. Твърди се, че за офертата, монтажа и за това, че всеки собственик срещу разписка получава по два чипа, е обявена от управителя, включително и на сем.А.и, като за подвеждащо и некоректно се намира тяхното твърдение, че чип за асансьора получавали само тези, които си плащали таксите. Посочва се, че това семейство дължи хиляди левове за неплатени такси и въпреки това разполагат с връчени чипове. Твърди се, че на никой не е отказван достъпа и ползването на асансьорите в сградата. В отговора се посочва и че протоколът с решенията на ОС на ЕС от 11.05.2018г. е изпратен на всички членове на ЕС, като е залепено и съобщение за изготвянето му. Моли се за отхвърляне на претенциите като неоснователни.

Съдът, като взе предвид становищата на страните, приложения по делото

доказателствен материал и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

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

По делото не се спори, че ищите са етажни собственици в процесната етажна собственост и в този смисъл имат правото да оспорват законосъобразността на взетите решения. Това се потвърждава и от приложените към исковата молба писмени доказателства. По отношение наведените възражения за неспазване на преклузивния срок за предявяване на исковете, съдът го намира за неоснователно. Исковата молба на Д.и Е. А.и е подадена преди изтичане на 30-дневния срок от провеждането на самото събрание. Исковата молба на Ж. е подадена на 18.06.2018 г. По делото не са ангажирани от ответната ЕС доказателства по какъв начин, ред и на коя дата протокола е бил сведен до знанието на ответника Ж., поради което и исковата молба се явява допустима.

С оглед вида на настоящите претенции /конститутивен иск/, съдът дължи произнасяне само досежно наведените в исковите молби твърдени нарушения.

По исковата молба на Д.и Е. А.и, с която се оспорва законосъобразността на решения по т.5 и т.6:

Видно от приложената покана, т.5 от дневния ред е „Приемане на изменения и допълвания на Правилника за поддръжка и вътрешен ред на ЖК „Л.П.“. Взетото решение, съобразно представеният протокол, е да се постави чип за ползването на асансьорната уредба от лицата, които заплащат дължимите такси към ЕС, както и да се увеличи таксата за поддръжка от 3 на 5 лв. на кв.м.

На първо място по делото не е приложен въпросният правилник в първоначалния му вид, за да се прецени действително правят ли се изменения или допълнения. Видно от представеният по делото Правилник /л.94-96/ в т.1 е залегнало, че управителят няма да получава финансово възнаграждение за извършваните от него дейности. Същевременно, обаче, в т.3 е визирано, че „За дейността на УПРАВИТЕЛЯ собственикът заплаща годишна такса в размер на 5 лв. на кв.м.“. В този смисъл е налице колизия между двете клаузи, залегнали в правилника.

На следващо място, освен, че не става ясно за кои всъщност действия се дължи тази такса, не може да се прецени и на каква база ще се определя дължимата такса от всеки един етажнен собственик- кв.м. от застроената площ на обекта, който притежава ли; кв.м. от принадлежащите общи части към всеки един обект или по някакъв друг начин. По-надолу, отново в т.3, е посочено, че тази такса се дължи за изброени дейности, които по своята същност съставляват такива по поддръжката и управлението на общите части, което пък предполага определянето ѝ съобразно нормата на чл.51, ал.1 от ЗУЕС, а именно поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. В случая определянето на такса по приетия на събранието начин е в разрез с

цитираната норма и предвид липсата всъщност на яснота какво в крайна сметка решение е било взето, същото се явява незаконосъобразно и следва да бъде отменено.

Що се касае до взетото решение за поставяне на чипове на асансьорната уредба за да се използват само от тези собственици, които заплащат задълженията си към ЕС, същото не фигурира в така представения правилник, поради което и не може да се приема като такова по т.5 от дневния ред, т.е. явява се решаване на въпрос, който не е посочен в дневния ред, което съставлява нарушение на нормата на чл.16, ал.3 от ЗУЕС, и следва да бъде отменено.

По отношение на решението по т.6, а именно изключване на Е.А. от КС, съдът счита, че отново е нарушена нормата на чл.16, ал.3 от ЗУЕС. Такова решение не може да бъде предмет на точка Разни. В същата могат да бъдат предмет само решения, които не касаят въпроси, за които ЗУЕС изисква нарочно решение, а решаването на текущи проблеми. Смяната на член на контролен орган е важно решение и същото следва задължително да бъде предмет на предварително обявен дневен ред, което в случая не е сторено. Предвид на това и решението по т.6, касаещо горното, се явява незаконосъобразно.

#### По исковата молба на П.Ж.:

Първото нарушение, което следва да се разгледа е това, касаещо свикването на общото събрание. Твърди се от ищецът Ж., че не е бил надлежно уведомен за свикването на събраниято, като ответната ЕС сочи, че това е станало чрез изпращане на поканата за свикването му на посочен от ищеца електронен адрес. Действително по делото е налице електронно писмо /л.70/, в което от адрес Д.Е. (.....) е изпратено електронно писмо, касаещо покана, до няколко други адреси, измежду които и \*\*\*\*\*, който се сочи като предоставен от Ж. за връзка. По делото обаче не са налични доказателства, от които да се навежда извода, че именно този електронен адрес е посочения от ищеца за уведомяване и изпращане на покани. Измежду приложените от ответната ЕС „декларации“ с посочени електронни адреси от различни лица, липсва такава, подадена от П.Ж.. След като ответникът твърди, че само посредством изпращането на електронно писмо до сочения адрес е приел и уведомил ищеца, съдът счита, че не следва да изследва въпроса дали е бил налице друг начин за връчване на поканата до Ж.. Това се следва и от факта, че в настоящата претенция съдът се произнася само по наведените от страните факти и твърдения. Липсата на доказателства, обосноваващи извода, че \*\*\*\*\* е именно електронната поща, на която е следвало да бъде уведомен, съответно поканен, ищеца, прави твърдението на последния в тази насока основателно, поради което се налага извода, че същия не е бил редовно и валидно уведомен за провеждането на самото събрание. Опорочаване на процедурата по свикване на общото събрание е достатъчно основание за отмяна на

атакуваните решения и прави безпредметно произнасянето на съда по наведените възражения относно самото провеждане на събранието.

С оглед на така изложеното взетите решения по т.3, т.4, т.5 и т.6 от проведеното общо събрание, обективирани в протокол от 11.05.2018 г. следва да бъдат отменени.

На основание чл. 78, ал.3 от ГПК, следва да бъдат уважени исканията на ищците за присъждане на сторените разноси. Видно от приложените в тази връзка доказателства, на Е.А. искането е да ѝ бъде присъдена сумата от общо 640 лв., от които 600 лв.- заплатено адвокатско възнаграждение, и 40 лв.- държавна такса. В съдебно заседание бе направено възражение за прекомерност на възнаграждението, което съдът споделя. Делото не се характеризира с фактическа и правна сложност, поради което и като взе предвид Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения към 2018 г. /когато е бил заплатен хонорара/, намира, че същия следва да бъде редуциран до сумата от 300 лв., или на ищцата следва да ѝ бъде присъдена сумата от общо 340 лв. Доказателства за сторени разноси от страна на ищеца Д.А. не са приложени, като няма и представен списък за такива.

На основание чл.78, ал.3 от ГПК следва да бъдат присъдени и разноските на ищеца Ж., възлизащи на сумата от 380 лв., като тук отново важи изложеното досежно прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Мотивиран от горното, Несебърският районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** решенията по т.3, т.4, т.5 и т.6, взети на Общо събрание на собствениците на Етажна собственост на ж.к.“Л.П.“, находяща се в КК Слънчев бряг-запад, кв.К.\*\*\*, представлявана от Д.Т.Е., проведено на 11.05.2018г., обективирани в протокол от същата дата.

**ОСЪЖДА** Етажна собственост на ж.к.“Л.П.“, находяща се в КК Слънчев бряг-запад, кв.К., № \*\*\*, представлявана от Д.Т.Е., да заплати на ЕЛ. АСП. АНД., ЕГН \*\*\*\*\*, живуща в гр.Пловдив, ул.\*\*\*\*\*, сумата от **340 лв.-** разноси.

**ОСЪЖДА** Етажна собственост на ж.к.“Л.П.“, находяща се в КК Слънчев бряг-запад, кв.К., № \*\*\*, представлявана от Д.Т.Е., да заплати на ПЛ. Л. Ж., ЕГН \*\*\*\*\*, живущ в гр.София, ж.к\*\*\*\*\*, сумата от **380 лв.-** разноси.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от съобщаването му на страните, пред Окръжен съд - гр.Бургас.

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

