

# РЕШЕНИЕ

№ 533

гр. Ямбол, 24.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЯМБОЛ, XVI СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Георги Ст. Георгиев

при участието на секретаря Т.С.К.

като разглежда докладваното от Георги Ст. Георгиев Гражданско дело № 20222330101206 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по искова молба на Т. Г. С. от гр. Я., чрез пълномощник адвокат М. Х.- ЯАК, против Решение № \*\*\* г. на ОС на „Етажната собственост“ гр.Я., ул.“\*\*\*“, представлявана от управителя Д. Д. В., с която се иска постановяване на решение с което да бъде отменено посоченото по-горе решение под № \*\*\* г. на ОС на собствениците на самостоятелни обекти в жилищна сграда в режим на ЕС с адрес гр. Я., ул. „\*\*\*“, като неправилно и незаконосъобразно.

Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, с форма на управление съвместно общо събрание и управителен съвет. Вземото решение № 2, обективизирано в протокол № \*\*\* г. от общо събрание на етажните собственици в гр. Я., ул. „\*\*\*“ считат за незаконосъобразно и претендират отмяната му, както поради допуснати нарушения на процедурата по свикването му, така и поради противоречие по същество със ЗУЕС.

Твърди се, че не била спазена процедурата по свикване на ОС на етажните собственици на блок \*\*\* в гр. Я., като не можело да се обсъждат въпроси които не били вписани в дневния ред, като в нарушение на чл.14 ЗУЕС на ОС присъствали и пълномощници, като не били представени писмени пълномощни за това. Твърди се, че в т.2 в протокола било взето решение единствено за промяна на паричната вноска във фонд „ремонт и обновяване“, като точка относно начина на разпределение между собствениците на самостоятелни обекти на ежемесячни вноски в този фонд не била обявявана, съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Твърди се, че решението по т.2 било незаконосъобразно защото противоречало на чл.50, ал.2, т.1 ЗУЕС. В чл.11 ЗУЕС били регламентирани правомощията на ОС на сграда в режим на ЕС, като на този орган не била предоставена възможност да определя начина на разпределение на ежемесячните

вноски във фонд „ремонт и обновяване“ и не бил въпрос на оперативна самостоятелност и подлежала на съдебен контрол. Начина на разпределение съгласно разпоредбата на чл.50, ал.2, т.2 ЗУЕС следвало да бъде определен съобразно идеалните части от отделните собственици в общите части на ЕС. До колкото в решението под т.2 в частта с която било взето решение разпределението на вноските във фонд „ремонт и обновяване“ да са еднакви за всички съсобственици, противоречало на императивната разпоредба на чл.50, ал.2, т.1 ЗУЕС, от което пък следвало, че решението било незаконосъобразно и на основание чл.42, ал.2 ЗУЕС и същото следвало да бъде отменено. Твърди се, че решението в атакуваната му част по т.2 било взето и от некомпетентен орган и при неспазване изискванията на закона.

Иска се уважаване на исковата претенция и присъждане на разноски за настоящата инстанция.

В законоустановения срок по чл.131 ГПК, от ответниците – етажните собственици на обекти в блок \*\*\* в гр. Я. на ул. „\*\*\*\*“, представлявани от управителя на етажната собственост Д. Д. В., чрез пълномощник адвокат А. Д.- ЯАК.

Възразява се, че иска е недопустим на две основания.

Първото основание, че иска по чл.40 ЗУЕС се предявявал срещу всички останали собственици на самостоятелни обекти в ЕС, които следвало да бъдат посочени в И.М. Второто основание, че липсва правен интерес на ищцата да обжалва решение под № \*\*\* г. ОС.

По същество се счита, че иска е неоснователен. Твърди се, че са спазени изискванията на чл.49, ал.2, вр.чл.13, ал.1 ЗУС и покана до членовете на ЕС за свикване на ОС, като същото било насрочено за \*\*\* г. от 18.00 ч. пред входа на ЕС по предварително посочен дневен ред. В посочения час и дата се явили 15 собственици които притежавали 50.00 на сто ид.части от общите части на ЕС, съгласно приложен списък на собствениците или техните пълномощници и с оглед на това, че не бил установен кворум за провеждане на ОС, съгласно чл.15, ал.1 ЗУЕС, като събранието било отложено с един час на основание чл.15, ал.2 ЗУЕС. В 19.00 ч. се явили 20 лица от собствениците на ЕС, като шест от тях били пълномощници и поради изискуемия форум ОС се провело по предварително посочения дневен ред. Към изготвения протокол били приложени всичките 6 бр. пълномощни, съгласно разпоредбата на чл.14, ал.1, вр. ал.5 ЗУЕС. За проведеното ОС се водил протокол от протоколчик който бил избран с мнозинство. Същия бил съставен в 7-дн.срок, подписан от председателя и протоколчика, като изготвянето му било съобщено на ЕС, чрез обявяването му на видно място в ЕС, като при поискване било предоставено копие от протокола, респективно на собствениците които не ползват самостоятелните си обекти или отсъствали повече от един месец протокола бил изпратен на посочената от тях ел. поща или адрес. Приетите решения била законосъобразни, като се счита за недопустимо да се иска отмяна на решение на ОС от съда, поради последваща промяна в мнението на някои от гласувалите за приемане на атакувания акт. Оспорват се твърдения на ищцата по отношения на пълномощниците, както и незаконосъобразност на взетото решение по т.2 от дневния ред, като се излагат подробни съображения, включително и съдебна практика.

Иска се постановяване на решение, с което да бъдат отхвърлени предявения иск, като неоснователен и недоказан и присъждане на разноски за настоящата инстанция.

В съдебно заседание ищецът се явява лично и се представлява от процесуален представител, които молят за уважаване на претенцията.

В съдебно заседание ответника се представлява от пълномощник адвокат, като молят за прекратяване на делото или за отхвърляни на исковете като неоснователни и недоказани.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното от **фактическа страна**:

По делото от страна на ищеца се представени протокол № \*\*\* от проведеното ОС на собствениците на самостоятелни обекти в жилищна сграда в режим на ЕС с адрес гр. Я., ул. „\*\*\* и съобщение на УС на ЕС, адресирано до собствениците с което им съобщава, че протокола от ОС на собствениците, проведено на \*\*\* г. е изготвен. Също така е представен и списък на собствениците и пълномощниците, присъствали на ОС на собствениците, проведено на \*\*\* г., като същия и приложените към него копия на пълномощниците били неразделна част от протокола на проведеното ОС на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС с адрес в гр. Я., ул. „\*\*\*“ № \*\*\*, като същия е подписан от председателстващ ОС и протоколчик. Също така е представен и Протокол № \*\*\* г., от който се установява, че за управител на ЕС е избран Д. Д. В., както и преписи от книгата на етажната собственост в която са посочени собствениците и ползвателите на имотите в ЕС.

От страна на ответника са представени също протокол № \*\*\* г. от проведеното ОС на собствениците на самостоятелни обекти в жилищна сграда в режим на ЕС с адрес гр. Я., ул. „\*\*\*, списък на собствениците и пълномощниците, присъствали на ОС на собствениците, проведено на \*\*\* г., както и списък на присъствалите собственици и представлявани такива от пълномощник, идеалните части които притежават и кворума за провеждането му. Представен е и списък по взетите решение по т.1, т.2, т.3 и т.4, в които са посочени необходимия консенсус над 50, 01 %, колко процента са гласували за и колко против. Представени са и пълномощни на собствениците за представляването на собствениците на ОС на етажната собственост. Справки от спиди, протокол за поставено съобщение за изготвен протокол на ОС на ЕС по смисъла на чл.16, ал.7 ЗУЕС, за изготвен протокол № \*\*\* г., като съобщението било поставено на информационното табло на входа в 17.50 ч. на \*\*\* г., протокол от \*\*\* г. с покана за свикване на ОС на собствениците, което щяло да се проведе на \*\*\* г. от 18.00 ч. пред входа на ЕС, покана от управителя на ЕС за свикване на О–С на собствениците при обявен дневен ред, като в т.2 е посочено „промяна на паричната вноска във фонд „ремонт и обновяване“ от \*\*\* г., доклад за резултатите от проверката на касата на касиера, протокол № \*\*\* г. от което се установява, че Д. Д. В. е избран за управител и списък на собствениците и пълномощниците, присъствали на ОС на собствениците.

При така установена фактическа обстановка, съдът прави следните **правни изводи**:

За легитимацията на едно лице като етажнен собственик да иска отмяна на решение на общото събрание на етажната собственост е достатъчно да се установи, че притежава права в собствеността на самостоятелен обект. В този смисъл е Решение № 67 от 14.02.2012г. на ВКС по гр.д. № 768/2011г., II г.о. Предвид и спазването на преклузивния едномесечен срок за предявяване на иска, съдът намира, че искът е допустим и следва да се разгледа по съществото на спора.

По първото възражение на ищеца за неспазване на процедурата по свикване на ОС. Отговорът на въпроса е свързан с тълкуване на разпоредбата на чл.13, ал.1 Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Според нея: "Общото събрание се свиква чрез покана, 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 задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол". Действително, в закона съществува неяснота по въпроса коя дата и час следва да се отбележат върху поканата според чл.13, ал.1, изр.2 ЗУЕС - датата и часът на провеждане на общото събрание или датата и часът на поставянето на поканата на видно и общодостъпно място на входа на сградата. В тази насока е налице и съдебна практика на ВКС, обективирана в Решение № 149 от 16.07.2013 г. по гр. дело № 1210/2013 г., Г. К., I г. о. на ВКС, в което се счита, че разпоредбата на чл.13, ал.1, изр.2 ЗУЕС е в смисъл, че върху поканата следва да се отбележат датата и часа на нейното поставяне на видно и общодостъпно място на входа на сградата. Това е така, тъй като именно с това отбелязване се удостоверява спазването на предвидените в чл.13, ал.1 ЗУЕС срокове за поставяне на поканата преди датата на провеждане на общото събрание /7-дневен и 24-часов/. Това тълкуване на закона се налага и от факта, че е нелогично и ненужно датата и часът на провеждането на общото събрание допълнително да се отбелязват на поканата от лицата, които свикват общото събрание, тъй като тези дата и час са част от съдържанието на самата покана. В тази насока от страна на ответника е представена покана към собственици от управителя на ЕС с която се свиква ОС на собствениците от \*\*\* г., като от представения протокол от с.дата, се установява, че на основание чл.13, ал.1 ЗУЕС поканата е залепена на информационното табло, намиращо се на партерен етаж и в асансьора на ЕС, което обстоятелство е удостоверено с присъствието на свидетел, като възражението в тази насока е неоснователно.

По въпроса относно възражението на ищеца, че са обсъждани въпроси които не били вписани в дневния ред и за нарушение на чл.14 ЗУЕС, с оглед на това, че на събранието са присъствали и пълномощници, без да били представени писмени пълномощия за това.

В поканата с която е свикано ОС на ЕС за обсъждане били предвидени три точки, като същите са посочени и в протокол № \*\*\* г., като първото от посоченото възражение е неоснователно.

По второто възражение, касаещо представителството в ОС. Съгласно разпоредбата на чл.14, ал.1 ЗУЕС- 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; като съгласно ал.3 на посочената 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; ал.4 на посочената разпоредба- едно лице може да представлява най-много трима собственици и/или ползватели; и ал.5 на посочената разпоредба- участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него. С оглед разясненията на закона и настоящия случай и в предвид разпоредбата на чл.5, ал.1, т.2 ЗУЕС, собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост имат право да участват в управлението на етажната собственост, което включва участие в общото събрание с правомощията му по чл. 11 ЗУЕС, като при това разпоредбата на чл. 14, ал. 1 изрично допуска собственикът да упълномощи друго лице, което да го представлява в общото събрание- пълнолетен

член на домакинството му, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг етажнен собственик, който да го представлява /писмено или устно- на предходно общо събрание/, както и адвокат или външно за етажната собственост лице, в които случаи формата на упълномощаване е писмена, респ. с нотариално заверен подпис /ал. 3/. В конкретния случай, настоящия съдебен състав приема, че за участие на пълномощник с пълномощно в общото събрание от името на етажния собственик е достатъчно наличието на общо овластяване да упражнява правомощията на собственика във връзка с управлението и защитата на правото на собственост върху съответния обект в етажната собственост, без да е необходимо изрично упълномощаване за участие в конкретното общо събрание на етажните собственици, проведено на \*\*\* г. При доброволното представителство представителната власт възниква по волята на представлявания ( чл.36, ал.1 ЗЗД ), в чиято правна сфера настъпват последиците от действията на представителя.( чл.36, ал.2 ЗЗД) . Упълномощителят е свободен да определи обема на представителната власт, която учредява, като е ограничен единствено от повелителните разпоредби на закона и на добрите нрави ( чл.9, вр.чл.44 ЗЗД). В действащото българско законодателство няма обща правна норма, която да установява изисквания за съдържанието на пълномощното с оглед валидността на упълномощителната сделка, респ. такава, която да ги класифицира като такива за разпореждане или за действие на обикновено управление . В действащото законодателство изискването пълномощното да е "изрично" или "специално" е уредено като изключение само в изрично предвидените от закона случаи ( чл.22, ал.2, изр.1 ТЗ, чл.26, ал.2, изр.1 ТЗ, чл.34, ал.3 ГПК) .

В контекста на изложеното следва да се приеме, че не е необходимо упълномощаването за участие в общото събрание на етажната собственост да е изрично, като е достатъчно етажният собственик да е овластил пълномощника общо да извършва действията на обикновено управление по отношение на съответния обект в сградата, тъй като правомощията на общото събрание по чл. 11, ал. 1 ЗУЕС са по същество свързани с управлението и поддържането на общите части на сградата. Общото упълномощаване за извършване на действия на обикновено управление овластява пълномощника да предприема всички мерки, насочени към запазване и охраняване на правата на упълномощителя, т.е. действия, които не са такива на разпореждане, с които се прехвърля, видоизменя, ограничава или прекратява правото му /ТР № 91/01.10.1974 г. по гр. д. № 63/74 г. на ОСГК/, и в този смисъл участието в общото събрание на етажната собственост представлява именно действие на обикновено управление, каквото по волята на упълномощителя може да бъде делегирано изрично /за участие в общото събрание изобщо или за участие при вземане на определено решение/, или с общо овластяване за управлението на съответния обект в сградата. Правото на собственост върху обекта включва и притежание на принадлежащите към него идеални части от общите части, чието управление е от компетентността на общото събрание, и поради това общото упълномощаване за управлението на имота обективира и упълномощаване за извършване на действията по управлението на общите части по начина, предвиден в закона- посредством участие при вземането на решения от органа, на когото е възложена тази компетентност.

С оглед посочените по-горе разяснения и от представения списък на собствениците и пълномощниците, присъствали на ОС на собствениците, проведено на \*\*\* г. се установява, че в същото са участвали шест пълномощника, за които са представени пълномощни от собствениците да ги представляват, като не са налице и отрицателните предпоставки на ал.4 на чл.14 ЗУЕС, с оглед на което възражението е

неоснователно.

По възражението на ищеца, че решението по т.2 било незаконосъобразно, защото противоречи на чл.50, ал.2, т.1 ЗУЕС. При наличие на етажна собственост решенията за управлението на общите части се вземат от общото събрание при спазване на установените в чл.17 ЗУЕС правила за формиране на необходимото мнозинство, като с мнозинство повече от 50% от представените идеални части от общите части на сградата съгласно чл.17, ал.3 ЗУЕС се приемат само решения, за които в чл.17, ал.2 не е предвидено нещо друго. Освен това разпоредбата на чл.17, ал.7 ЗУЕС установява и едно специално правило, а именно, че общото събрание с мнозинство повече от 50% от идеалните части от общите части може да реши по изрично посочените въпроси решенията да се приемат и с мнозинство повече от половината от броя на самостоятелните обекти, т.е. независимо от припадащите се на тези обекти идеални части от общите части на сградата. В настоящия случай и след проверка законосъобразността на решението на ОС, съдът констатира, че те не нарушават чл.48, ал.3 и чл.50 ЗУЕС и чл.41 ЗС. Виждането на ищеца, че сумите които следва да се събират за „ремонт и обновяване“, независимо дали се касае за текущи или неотложни ремонти и обновяване следва да се разпределят съразмерно на идеалните части от общите части на сградата. В тази насока следва да се посочи, че визираните разходи за „ремонт и обновяване“ се разпределят пропорционално, каквото е и изискването на закона. В тази насока и съгласно нормата на чл.51 ЗУЕС, консумативните разходи и разходите за текущо поддържане на общите части на ЕС се разпределят поравно, според броя на собствениците и обитателите. Нормата е ясна, поради което не се налага тълкуването ѝ.

С оглед на това предявения иск като неоснователен следва да се отхвърли.

Искането на ответника за присъждане на разноските по настоящото производство е основателно и следва да се уважи съгласно чл. 78 ал.3 ГПК. В негова полза следва да бъдат присъдени разноски в размер на 300, 00 лв.-заплатено адвокатско възнаграждение, съгласно представен списък по чл.80 ГПК.

Мотивиран от горното, Ямболският районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** иска на Т. Г. С., ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр.Я., ул. „\*\*\*, против „Етажна собственост“, с адрес на управление : гр.Я., ул. „\*\*\*\*“ бл.\*\*\*, представлявана от законен Представител Д. Д. В. в качеството му на управител, със съдебен адрес за призоваване и получаване на съобщенията в гр.Я., ул. “ \*\*\*, чрез адв.А. Д.-ЯАК, за отмяна като незаконосъобразно на решение под № 2 на общото събрание на етажните собственици на самостоятелни обекти в жилищна в режим на етажна собственост с адрес в гр. Я., ул. „\*\*\*\*“ бл.\*\*\*, проведено на \*\*\* г.

**ОСЪЖДА** Т. Г. С., ЕГН \*\*\*\*\* , да заплати на „Етажна собственост“, с адрес на управление : гр.Я., ул. „\*\*\*\*“ бл.\*\*\*, представлявана от законен Представител Д. Д. В. в качеството му на управител, направените в настоящото производство разноски в размер на **300,00 лв.**

**Решението подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Ямболския окръжен съд.**

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