

# РЕШЕНИЕ

№ 74

гр. гр.Н., 05.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – Н., IV-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на деветнадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Н.Р.М.Б.

при участието на секретаря К.Ил.Л.  
като разгледа докладваното от Н.Р.М.Б. Гражданско дело № 20232150100950 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по повод постъпила искова молба от К. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, и В. Г. Л., ЕГН \*\*\*\*\*, с която е отправено искане за отмяна на всички решения, взети на проведено на 05.09.2023 г. общо събрание на Етажната собственост на самостоятелни обекти в сграда „\*\*\*\*“, находяща се в гр. Н., представлявана от О.К., като незаконосъобразни.

По делото е депозирана допълнителна молба от ищцата Л., с която се излага, че процесното общо събрание било свикано на основание чл. 12, ал. 5, предл. последно от ЗУЕС при следния дневен ред: 1. Изслушване и приемане на доклад за дейността и финансов отчет на управителя на етажната собственост за събраните и разходвани средства по поддръжката и управлението на етажната собственост в сградата и вноските във фонд „Ремонт и обновяване“; 2. Обсъждане и приемане на решение за прекратяване мандата, избор и/или преизбиране на управител на етажната собственост или управителен съвет с членове на етажната собственост; 3. Обсъждане и приемане на решение за прекратяване на мандата, избор и/или преизбиране на контролор на етажната собственост или контролния съвет с членове на етажната собственост; 4. Обсъждане и приемане на бюджет за сезон 2023/2024 г. 1. Разходна част- формиране на разходите в бюджета на етажната собственост; 2. Формиране на фонд „Непредвидени разходи“; 3. Доходна част- формиране на доходите в бюджета; 5. Определяне на реда за разпределяне на разходите; 6. Определяне на финансовата година, срокове и начини на плащане; 7. Срокове за подаване на информация за недобросъвестните собственици (неизпълнили задължението си за плащане) и определяне на съответните мерки срещу

тях; 8. Обсъждане и вземане на решение за упълномощаване на управителния орган на етажната собственост за утвърждаване на условията и за подписване на договори с изпълнители на услуги по поддържане на общите части на сградата, прилежащите територии и инфраструктурните съоръжения, необходимите технически, административни и правни услуги; 9. Обсъждане и вземане на решение за завеждане на книга на етажната собственост, задължение за вписване в нея, предприемане на административни мерки по отношение на тези, които не са предоставили необходимите данни и не са се вписали в книгата на етажната собственост; 10. Обсъждане и вземане на решение за откриване на разплащателна сметка и упълномощаване на лицето, което ще оперира със сметката с цел обезпечаване нуждите на етажната собственост; 11. Обсъждане и вземане на решение за извършване на ремонтни дейности на съоръжения на и обектите, предназначени за общо ползване и други, както и прилежащия терен в етажната собственост; 12. Обсъждане и приемане на решение за внасяне на изменения в Правилника за вътрешния ред в етажната собственост; 13. Разни.

Развиват се съображения, че свикването и провеждането на събранието били извършени при сериозни нарушения на императивните разпоредби на ЗУЕС. Изтъква се нарушение на чл. 13, ал. 1 и ал. 2 от ЗУЕС. Сочи се, че поканата била поставена на 03.09.2023 г.- два дни преди провеждане на събранието, на входната врата на сградата, като била там само няколко часа, след което била премахната и повече не била поставяна. Повечето от етажните собственици, които към момента на провеждане на събранието отсъствали, не били уведомени за същото, въпреки че били предоставили електронен адрес и телефон на председателя на УС на ЕС. Сочи се нарушение на чл. 13, ал. 7 от ЗУЕС и чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС, тъй като събранието не било проведено на мястото, посочено в поканата. Обръща се внимание, че досега протоколът от общото събрание не е бил поставен на видно и общодостъпно място, като ищцата и други собственици получили изричен отказ от О.К. да им бъде връчен. Навежда се, че поради това на ищцата не било известно какви решения са взети на процесното общо събрание, какъв е кворума и дали решенията са взети с изискуемия кворум. Предвид изложеното се моли съда да постанови решение, с което да отмени взетите решения на процесното общо събрание.

С определение № 1291 от 07.11.2023 г., постановено по настоящото дело, производството е било прекратено по отношение на ищцата Г. поради липса на активна процесуална легитимация.

В срока по чл. 131 от ГПК постъпи писмен отговор от ответника, чрез процесуалния му представител адв. Ц. М., с който се излага становище за допустимост, но неоснователност на предявения иск. Твърди се, че на 12.09.2023 г. е било съставено съобщение за изготвен протокол по чл.16, ал.2 от ЗУЕС, подписан от избрания

управител на етажната собственост, за което бил съставен протокол за поставено съобщение от същата дата, подписан от управителя О.М.Б. и свидетеля Н.И.З.. Излагат се доводи, че процесното събрание е свикано по реда на чл. 12, ал. 5, предл. последно от ЗУЕС с писмена покана от 28.08.2023 г., подписана от И.И., С.М., О.К. и О.Б. в качеството им на етажни собственици в сградата, за което е съставен протокол от 28.08.2023 г., подписан от лицата, свикали събраниято и трима свидетели- етажни собственици- В.К., Н.З. и М.З.. Изтъква се, че до провеждане на общото събрание от 05.09.2023 г. се стигнало тъй като последното проведеното общо събрание на етажната собственост е било на 09.08.2022 г. Ето защо процесното общо събрание било правилно и законосъобразно свикано и не били допуснати нарушения на императивните правила на ЗУЕС в тази насока. Сочи се, че събраниято е било проведено при условията на спадащ кворум. В протокола било отразено, че към 18:00 часа на 05.09.2023 г. ищцата Л., К. Г., Д.И. и П.Л. присъствали на събраниято и са си тръгнали от същото. Развиват се съображения, че снабдяването със заверен препис от протокола от проведеното общо събрание е по инициатива на етажните собственици. Акцентираща се, че изключението за реда на уведомяване по чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС касаело хипотезата на чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС. Обръща се внимание на реда за оспорване съдържанието на протокола, отразен в чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС. Заявява се, че факта за първоначално участие при провеждане на общото събрание, е индигия за знание у етажния собственик относно взетите решения и предпоставка за полагане на грижата за своевременно запознаване със съдържанието на протокола. Счита се, че не е налице твърдяното в исковата молба нарушение, касаещо провеждането на общото събрание на място, различно от посоченото в поканата, като се излагат доводи в тази насока. Сочи се, че не са били допуснати нарушения на изискванията за свикване и провеждане на общото събрание, взетите решения били в кръга на правомощията на общото събрание и били приети с необходимото мнозинство. Навежда се, че събраниято е било свикано надлежно, като поканата е съдържала всички необходими реквизити, била е надлежно разгласена в срок, не по-дълъг от изискуемия от чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС 7-дневен срок, събраниято е било проведено в определените в поканата ден и място при спадащ кворум, предвиден в чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС. В съответствие с изискванията на чл. 16 от ЗУЕС за събраниято бил съставен протокол, в който били вписани датата и мястото на провеждане на общото събрание, дневния ред, съдържанието и приетите решения, както и начина на взимането им, отразени били участниците и представляваните от тях идеални части, като налице били и протоколи за регистрация и пълномощни на етажните собственици, които са били представлявани. Протоколът бил изготвен в срока по чл. 16, ал. 6 от ЗУЕС, подписан бил от председателя на събраниято, поради отказ на секретар- протоколиста да подпише протокола. Съставено било съобщение по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС и в предвидения едномесечен срок, на 04.10.2023 г. било подадено уведомление по чл. 466 от ЗУЕС. С тези доводи се моли от

съда да постанови решение, с което да отхвърли предявения иск.

Съдът, като взе предвид становището на страната, приложения по делото доказателствен материал и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Претенцията носи правното си основание в чл.40 от ЗУЕС.

Доколкото по делото няма спор, че от страна на ищцата Л. е спазен предвидения в чл.40 ЗУЕС 30-дневен срок за обжалване решенията на провело се ОС, както и относно факта, че последната е етажен собственик, съдът намира претенцията за допустима.

От страна на ищцата бе наведено твърдение, че същата е била лишена от възможността да се запознае с протокола, като бе посочено, че исковата молба ще бъде допълнена и уточнена след запознаване с протокола. Ответната ЕС представи процесния протокол при подаване на отговора по исковата молба, който протокол бе връчен на ищцата, чрез процесуалния ѝ представител и съдебен адресат- адвокат П. А., на 16.01.2024 г. В предвиденият в чл.16, ал.9 от ЗУЕС 7-дневен срок, изтекъл на 23.01.2024 г., съдържанието на протокола не бе оспорено. В този смисъл съдът счита, че приложения по делото протокол за проведеното общо събрание е обвързал с доказателствена сила ищеца относно отразените в него факти, като случили се по начина, по който са изложени в протокола. В съдебното заседание, провело се на 19.02.2024 г., т.е. след изтичане на срока по чл.16, ал.9 от ЗУЕС, бе наведено единствено възражение по отношение на протокола, а именно, че се оспорва отразеното в него, че ищцата била запозната със списъка на присъстващите и пълномощните, приложени към списъка. Това обстоятелство обаче, дори и да се приеме за вярно, не е релевантно в случая. Това е така, тъй като с оглед вида на настоящата претенция /конститутивен иск/, съдът дължи произнасяне само досежно наведените в исковата молба конкретни твърдени нарушения. В случая в исковата молба бяха наведени твърдения за нарушения по чл.13, ал.1 и ал.2 от ЗУЕС- относно уведомяването, както и ал.7 на чл.13- относно мястото на провеждане на събранието. Посочено е в допълнителната искова молба, че след запознаване с протокола същата ще бъде допълнена уточнена, което не бе сторено. Писмено становище по отговора на исковата молба не е било взето, като в единственото провело се съдебно заседание, се изрази становище относно приложените към отговора пълномощни в смисъл, че същите не предоставяли права на упълномощените лица да гласуват от името на упълномощителите, както и че последните било невъзможно да знаят български език, съответно да са наясно със съдържанието на пълномощните. Други твърдения, касаещи незаконосъобразността на взетите решения, не са били наведени. Едва с писмената си защита ищцата сочи и че решенията били взети при липса на кворум. На този етап от производството обаче, при вече приключило събиране на доказателствата и дадена

дума по съществото, е недопустимо да се навеждат нови твърдения, които не са били сочени нито в исковата молба, нито в първото по делото заседание по реда на чл. 143, ал.2 от ЗУЕС. В тази връзка по това възражение съдът не дължи произнасяне.

С оглед на така изложеното съдът намира следното:

Няма спор по делото, че общото събрание е било свикано на основание чл.12, ал.5, изречение последно от ЗУЕС, а именно когато е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание. Видно от приложеният протокол, предходното събрание е било проведено на 09.08.2022 г. Съгласно разпоредбата на чл. 13, ал.1 от ЗУЕС, 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. Видно от приложените към отговора на исковата молба покана и протокол, неоспорени като писмени доказателства от ищцата, поканата е била поставена на информационното табло на входа и на входната врата на сградата, на 28.08.2023 г. Доказателства, водещи до обратния извод, не се ангажираха по делото. От показанията на св. К., една от инициаторките на общото събрание, подписала и протокола, се установява, че поканата е била поставена на сочените места на 28.08.2023 г. Св. И. също заяви, че на таблото е имало поставена „бележка“ за събрание, която била престояла ден- два. Конкретни дати не бяха посочени от свидетеля, поради което съдът намира, че не се разколебава доказателствената стойност на посочената в протокола дата за поставяне на поканата, а именно 28.08.2023 г. Фактът, че неизвестно лице или лица са премахнали поставената покана не води до извода, че не са били спазени изискванията на чл. 13, ал.1 от ЗУЕС, поради което съдът приема, че нарушения в тази насока не са били допуснати.

Относно начина на уведомяване на етажните собственици за свиканото събрание, следва да се посочи, че въпреки дадената изрична възможност на ищцата с определението по чл.140 ГПК, да конкретизира твърденията си за нарушение по чл.13, ал.2 от ЗУЕС, такива не бяха наведени нито в указания в определението срок, нито в съдебно заседание.

По отношение мястото на провеждане на събранието, съдът намира, че нарушение не е допуснато. Няма спор по делото, че събранието е било проведено по същество в апартамент № 5, а не на посоченото поканата място- в дворното пространство на сградата от западната страна. Безспорно е обаче и обстоятелството, че към 18 ч., когато се е провело същинското общо събрание, ищцата, св. И. и още няколко души, са знаели, че събранието ще се проведе в сочения апартамент, и дори са отишли на място. Без значение са мотивите, поради които не са останали при провеждането на събранието, предвид на това, че конкретни възражения в тази насока, касаещи незаконосъобразност на решенията, не са наведени от Л.. В този смисъл промяната на мястото на провеждане на събранието не съставлява съществено

нарушение на правилата, тъй като както бе посочено по-горе ищцата е узнала за тази промяна още преди започване на същинското събрание.

Относно наведените възражения, касаещи приложените към отговора пълномощни в смисъл, че същите не предоставяли права на упълномощените лица да гласуват от името на упълномощителите, както и че последните било невъзможно да знаят български език, съответно да са наясно със съдържанието на пълномощните, съдът намира следното:

Видно от приложените към отговора на исковата молба пълномощни, упълномощителите са предоставили права на упълномощените лица да ги представляват пред етажната собственост с всички правомощия по ЗУЕС. Действително не са конкретизирани и правата за вземане на решения на общи събрания на ЕС, но и нормата на чл.14, ал.3 от ЗУЕС не въвежда изискване за съставяне на изрични пълномощни в тази насока. Доколкото съдържанието и подписите на упълномощителите не са били оспорени от страна на ищцата, съдът намира, че няма основание да счита, че същите не са били наясно какви права делегират на упълномощените от тях лица. Доказателства, че не владеят български език не бяха ангажирани по делото, като ищцата единствено наведе това като твърдения. Само с оглед обстоятелството, че упълномощителите пребивавали на територията на страната за по няколко дни в годината, не води автоматично до извода, че същите не разбират български език, респективно не са били наясно какви права делегират. Ето защо настоящата инстанция намира, че с така дадените общи правомощия на пълномощниците са били предоставени правата и да вземат решения от името на своите упълномощители и то по лично свое усмотрение.

Що се касае до твърдението, че не били спазени изискванията на чл. 16, ал.7 от ЗУЕС досежно оповестяване на протокола, то съдът счита, че нарушения в тази насока биха рефлектирали единствено върху срока за обжалване на взетите решения и оспорване съдържанието на протокола, но не и да съставляват основание за отмяна на взетите решения. Следва да се посочи, че към отговора на исковата молба е представен протокол, отново неоспорен от ищцата, в който се сочи, че на 12.09.2023 г. е било поставено съобщение за изготвен протокол.

С оглед на всичко изложено по-горе съдът намира претенцията за неоснователна, поради което следва да бъде отхвърлена.

На основание чл.78, ал.3 от ГПК следва да бъде уважено искането за присъждане на сторените от ответника разноски, който възлизат на сумата от 1000 лв.-адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от горното, Н.ският районен съд

**РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** иска на В. Г. Л., ЕГН \*\*\*\*\*, живуща в гр. Н., местност К., № 42, за отмяна на всички решения, взети на проведено на 05.09.2023 г. общо събрание на Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.85.9.1 по КККР на гр. Н., съставляваща сграда „\*\*\*\*“, наоходяща се в гр. Н., представлявана от О.К., обективирани в нарочен протокол от 05.09.2023 г.

**ОСЪЖДА** В. Г. Л., ЕГН \*\*\*\*\*, живуща в гр. Н., местност К., № 42, да заплати на Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.85.9.1 по КККР на гр. Н., съставляваща сграда „\*\*\*\*“, наоходяща се в гр. Н., представлявана от О.К., сумата от 1000 лв., представляващи разноси.

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

Съдия при Районен съд – Н.: \_\_\_\_\_