

# РЕШЕНИЕ

№ 13

гр. Б., 28.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – Б.** в публично заседание на тридесет и първи януари  
през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ДАНИЕЛА Й. ИГНАТОВА

при участието на секретаря ИЛИЯНА Н. НЕЙКОВА  
като разглежда докладваното от ДАНИЕЛА Й. ИГНАТОВА Гражданско дело  
№ 20233210100333 по описа за 2023 година

Производството е образувано по предявена искова молба от В. В. П., гражданин на \*\*\*, с адрес в Република България гр. А., \*\*\*, като собственик на еднофамилна къща \*\*\*, с идентификатор \*\*\*, належаща се в комплекс \*\*\*, с адм. адрес в с. Р., общ. Б., м-ст „К. Ч.“ и от О. В. Ш., гражданин на \*\*\*, родена на \*\*\*\*г., с адрес в гр. М., ул. \*\*\*, като собственик на еднофамилна къща-\*\*\*, с идентификатор \*\*\*, належаща се в комплекс \*\*\*, с адм. адрес в с. Р., общ. Б., м-ст „К. Ч.“, против решение на ОС на ЕС, належаща се в комплекс \*\*\*, с адм. адрес в с. Р., общ. Б., м-ст „К. Ч.“, представлявана от Председателя на ЕС П. Я., проведено на 29.04.2023г. в с. Р., общ. Б..

Иска се съдът да отмени като незаконосъобразни всички решения, взети на проведеното на 29.04.2023г. ОС на собствениците на етажната собственост на комплекс „\*\*\*“, с адрес: с. Р., местност „К. Ч.“, представлявана от Председателя на УС на ЕС П. Я., с постоянен адрес на ЕС: с. Р., местност „К. Ч.“, поземлен имот с идентификатор \*\*\*, обективирани в протокол от 29.04.2023г., както и приетите от ОС на ЕС на комплекс „\*\*\*“ Решения по точка 3, точка 5 и точка 7 от дневния ред да бъдат прогласени като нищожни поради противоречие със закона.

Претендират се и направените в това производство съдебно – деловодни разноски и адв.възнаграждение.

В срока по чл. 131 от ГПК по делото постъпи писмен отговор, с който ответникът намира исковата молба за недопустима, в условие на евентуалност я оспорва като неоснователна, а фактите и обстоятелствата наведени с нея като недоказани.

Претендират се направените разноски в производството.

Направени са доказателствени искания за събиране на писмени и гласни доказателства и от двете страни.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства, прецени становищата на страните, прие за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявеният пред съда иска е с правно основание чл.40 от ЗУЕС.

Ишците твърдят, че са собственици на къща \*\*\* и съответно - къща \*\*\*, находящи се в комплекс „\*\*\*“, с адрес: с. Р., местност „К. Ч.“, съгласно нотариални актове, както следва: за първият ищец съгласно Нотариален акт за дарение на недвижим имот акт №\*\*\*г. по регистъра на Служба по вписванията - Б.; за вторият ищец -съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот акт №\*\*\*г. и Нотариален акт за поправка на нотариален акт № \*\*\*г. по регистъра на Служба по вписванията – Б..

На 29.04.1023г. се е провело извънредно Общо събрание на етажната собственост на комплекса, решенията на което били опорочени.

Така, според ишците опорочена била процедурата по свикването и провеждането на събранията и бил нарушен материалния закон.

Конкретно навеждат доводи относно неспазване на чл. 13, ал. 2 и ал.8, т.3, чл.15, чл.16 и чл.17 от ЗУЕС.

Твърдят, че на ОС са взети решения които противоречат на законовите норми-т.т.3,5 и 7 от дневния ред и по съществото си са нищожни,т.к. с взетото решение се лишавали собствениците от право да участват в управлението на ЕС, както и да присъстват и гласуват на ОС на ЕС.

В срока по чл.131 от ГПК, в отговора на исковата молба подадена от ответника се посочва че предявената искова молба е недопустима.

Твърди се, че като собственици които не притежават земя от поземлен имот е идентификатор № \*\*\*, у ишците липсва правен интерес и правен способ за оспорване на взетите от ОС решения,като в настоящия случай не се касае за обща част на сграда, а е налице обикновена съсобственост по отношение на поземлен имот с идентификатор №\*\*\*, като ишците не се легитимират като собственици.

Твърди се, че в случая са приложими разпоредбите на ЗС а не на ЗУЕС.

Отделно е посочено,че ако съдът приеме,че исковата молба е допустима, то считат същата за изцяло неоснователна и недоказана. Твърди се че няма доказателства за регистриране на сдружение на собствениците със статута на юридическо лице и вписано в регистъра, воден при съответната община по местонахождението на сградата в режим на ЕС. съобразно разпоредбите на чл.44, ал.1 сл. ЗУЕС. Гореизложеното налагало извода, че по отношение за процесния случай са приложими общите правила за съсобствеността ЗС.

Доколкото не са приложими в настоящия случай разпоредбите на ЗУЕС. То всички възражения в исковата молба са неотносим в настоящия случай, а взетите решение са законосъобразни.

Посочено е че в ЗС няма ограничения за това, кога (включително в почивни дни) и по какъв начин съсобствениците на земята ще взимат решения

по отношение на управление и стопанисване на съсобствения имот. Доколкото ищците в настоящото производство не притежават ид.ч. от земята, то те не са получили надлежна покана да участват в това събрание на съсобствениците. Кворумът на проведеното събрание е правилно изчислен, съобразно лицата притежаващи ид.ч. от поземлен имот с идентификатор № 9\*\*\*.

Молят съдът да прекрати настоящото производство, образувано въз основа на предявените искиви претенции от В. В. П. и О. В. Ш. срещу ЕС на комплекс \*\*\*, с адм.адрес в с. Р., общ. Б., м-ст „К. Ч.“, представлявана от Председателя на ЕС П. Я., като недопустими.

В случай, че съдът приеме настоящите искиви претенции за допустими, молят да бъдат отхвърлени, като неоснователни и недоказани.

Съобразно разпределението на доказателствената тежест, съдът е указал, че върху ищците лежи тежестта на доказване, че са собственици на обекти в ЕС; че на 29.04.2023 г. е проведено ОС на ЕС; че исковата молба е подадена в 30 дневен срок от оповестяването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, респ. от узнаването, а върху ответната страна лежи тежестта на доказване законосъобразното свикване и провеждане на ОС на ЕС от 29.04.2023г.; законосъобразността на взетите решения.

Със свое определение съдът изрично е задължил ответникът да представи оригинал пълната документация по свикването, провеждането и отразяването в протокола на присъствието на собствениците на събранията, както и протокола изготвен по повод съобщаването на изготвяне на протокола от ОС, както и всички пълномощни от собственици.

Във вр.с разпределението на доказателствената тежест и задължението за представяне на доказателства от страна на ищците са представени доказателства за собственост на процесните имоти, както и доказателства за съобщаване на взетото решение от общото събрание, като за целта са приложени доказателства за получени такива по ел.поща, налични в кориците на делото, представили са и съответния протокол от ОС.

Пак във вр.с разпределението на доказателствената тежест ответната страна е представила единствено доказателства за притежавана собственост и представяне на протокол от общото събрание, проведено на 29.04.2023г.

И двете страни са искали събиране на гласни доказателства, чрез разпит на свидетели, които искания съдът уважи.

Съдът уважи и искането на ищцовата страна да бъде допусната СТЕ .

По делото се установи, че ищецът В. В. П. се легитимира като собственик на НИ, находящ се в с. Р., общ. Б. на еднофамилна жилищна сграда с идентификатор № \*\*\* по КKKP на с. Р., одобрена със Заповед на ИДАГKK №\*\*\*г. с последно изменение със Заповед №\*\*\*г. на Началника на СГKK-Добрич с предназначение жилищна сграда-еднофамилна, изградена на етап Груб строеж, представляваща Къща-\*\*\* с адрес на сградата в с. Р., със застроена площ от 54 кв.м. на един етаж, по силата на НА за дарение на недвижим имот №\*\*\*г. на СВ-Б., а ищцата О. В. Ш., р. на \*\*\*\*\* г. се легитимира като собственик на еднотажна, еднофамилна жилищна сграда с идентификатор №\*\*\* по КKKP на с. Р., одобрена със Заповед №\*\*\*г. на ИД

НА АГКК, с последно изменение от 24.03.2023г. на къща \*\*\* със застроена площ от 109 кв.м. находяща се в ПИ целият с площ от 8940 кв.м.с идентификатор №\*\*\*, с адм.адрес с. Р., общ. Б., м-ст „К. Ч.“, съгласно договор за покупко-продажба на недвижим имот -НА№\*\*\*г.на СВ-Б..

Безспорно е че в процесните НА липсва описание, ищите да са собственици на идеални части от общите части на имота с идентификатор №\*\*\*.

По делото не се спори, че на 29.04.2023г. е било проведено извънредно ОС на собствениците на жилищния комплекс, на който били приети следните: Решения-Избор на председател, секретар и одитор на ОС.

Бил е избран състав на борда на директорите и контролори. Били са приети решения относно право на глас в затворена общност, Директно отношение с мениджъра, решение относно длъжности в рамките на комплекса. Прием на нови собственици, собственици, непритежаващи земя и други.

По делото не е спорно че за проведеното ОС е бил съставен протокол и този протокол е бил връчен посредством изпращането му по ел.поща, в случая до двамата ищци.

Видно от отразеното в разпечатките от ел.поща на двамата съобщението ведно с протокола от ОС им е било изпратено и съответно получено от тях на 18.05.2023г.,от която дата за тях тече преклузивния срок по чл.40, ал. 2 от ЗУЕС, да искат отмяна на взетите незаконосъобразни решения на ОС.

Исковата молба е депозирана с вх.№2631/16.06.2023г. пред надлежния, по местонахождение на етажната собственост РС, в случая пред РС-Б., съгл. чл. 40, ал.2 от ЗУЕС в преклузивния 30-дневен срок от получаване на решението.

В този смисъл съдът приема,че молбата е процесуално допустима ,а по същество и основателна.

Съгласно указанията на съда и разпределението на тежестта на доказване ,в тежест на ответника бе да докаже законосъобразното свикване и провеждане на ОС на ЕС от 29.04.2023г.; законосъобразността на взетите решения,както и да представи оригинал пълната документация по свикването,провеждането и отразяването в протокола на присъствието на собствениците на събранието,както и протокола изготвен по повод съобщаването на изготвяне на протокола от ОС, както и всички пълномощни от собственици.

В тази връзка в кориците на делото не са приложени доказателства относно свикването,провеждането на ОС и надлежното оповестяване за провеждането му.

С Липсата на такива доказателства съдът приема,че не е била спазена процедурата по свикване на ОС,поради което и като нарушена на това основание решенията взети на събраните проведено на 29.04.2023г. на това основание следва да бъдат отменени като незаконосъобразни.

Съгласно разпоредбата на чл.11 от ЗУЕС, действаща към датата на провеждане на ОС, ОС:

1. приема, изменя и допълва правилник за вътрешния ред;
2. избира и освобождава членове на управителния съвет (управител), както и касиер;
3. избира и освобождава членове на контролния съвет (контрольор);
4. приема годишен бюджет за приходите и разходите и одобрява годишните отчети на управителния съвет (управителя), както и на контролния съвет (контрольора);
5. определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата;
6. определя размера на паричните вноски във фонд "Ремонт и обновяване";
7. приема план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата, включително и по изпълнение на предписаните мерки в техническия паспорт, или на други предписания на компетентните органи, както и одобрява годишния отчет на управителния съвет (управителя) за изпълнението му;
8. приема изменения в плана за извършване на ремонти, когато се налагат непредвидени разходи;
9. приема решения и за:
  - а) извършване на разходи, които са необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за извършване на полезни разходи, както и за определяне на размера на разходите за изпълнението на указанията в техническия паспорт;
  - б) отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на общи части на сградата при спазване на нормите за пожарна и аварийна безопасност;
  - в) основен ремонт и/или основно обновяване на сградата;
  - г) предприемане на подготвителни действия за учредяване на право на ползване, строеж, надстрояване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части при спазване изискванията на действащото специално законодателство;
  - д) поставяне на реклами или технически съоръжения върху сградата;
  - е) изваждане от сградата на собственик, ползвател или обитател по реда на чл. 45 от Закона за собствеността за определен срок, но не по-дълъг от три години;
  - ж) случаите, когато това е предвидено в нормативни актове във връзка с водоснабдяването, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, санитарно-хигиенните норми и предоставянето на други услуги;
  - з) създаване на условия за достъп в етажната собственост на хора с увреждания;
  - и) използване на общите части на сградата и прилежащата ѝ площ при възникнали спорове, както и за спазване на вътрешния ред и санитарно-хигиенните норми;

к) присъединяване на сградата към топлопреносната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост;

л) други въпроси, свързани с управлението на общите части;

10. може да приеме решение за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, като определя и конкретни правомощия на управителния съвет (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица;

11. може да приеме решение за управление на общите части за получаване на:

а) кредити за извършване на необходим или неотложен ремонт;

б) кредити за извършване на полезни разходи;

в) безвъзмездна помощ и субсидии;

12. може да приеме решение за опрощаване на финансови задължения, както и за отсрочване или разсрочване на изпълнението им;

13. може да упълномощи управителния съвет (управителя) да приеме решение за извършване на неотложни ремонти или на разходи, които не търпят отлагане;

14. в рамките на нормативно установените срокове за изготвяне на технически паспорт приема решение за възлагане съставянето на технически паспорт за съществуващите сгради и одобрява договора с изпълнителя, приема доклада за извършеното обследване и направените оценки на техническите характеристики и съставения технически паспорт на сградата;

15. може да приеме решение да не избира контролен съвет или контролър;

16. може да приеме решение за подаване на заявление до общината за необходимия брой съдове за събиране на битови отпадъци във връзка с определяне на таксата за битовите отпадъци;

18. приема справката по чл. 67, ал. 15 от Закона за местните данъци и такси за броя на ползвателите на имоти в етажната собственост.

(2) Общото събрание не може да откаже приемане на решение за извършване на разходи, които са необходими за поддържането или за възстановяването на общите части на сградата.

(3) Общото събрание е длъжно да приеме правилник за вътрешния ред в етажната собственост.

(4) Приетите решения на общото събрание обвързват и нови собственици, ползватели и обитатели на самостоятелни обекти в етажната собственост.

(5) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава примерен правилник за вътрешния ред.

Съгласно разпоредбата на чл.12 от ЗУЕС ОС се свиква най-малко един път годишно от управителния съвет, контролния съвет. ОС може да бъде свикано и по писмено Искане на собствениците, които имат най-малко 20 на

сто идеални части от общите части на сградата.

Според съда изводимо от разпоредбата на закона, неоснователно е възражението на ответната страна за липса на процесуална легитимация на ишците относно завеждане на иска и твърдението им че не са били надлежно поканени за ОС, т.к. закона не поставя изискване ОС да се свиква единствено и само от собствениците които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата. това е една от възможностите, но не и единствена.

В случая не е установено кой е свикал ОС, но очевидно това е бил управителя /УС/.

Очевидно, че ЕС не е нововъзникнала и за нея разпоредбите на чл.12, ал.6 от ЗУЕС са неотносими.

Също така за съда не се установява необходимостта от извънредно общо събрание, т.к. никъде нито в дневния ред, посочен в протокола, нито от решенията които са взети впоследствие може да се направи извод за извънредни обстоятелства които налагат провеждането му.

Според настоящият състав на съда е нарушена процедурата по свикване и провеждане на ОС от там и незаконосъобразност на взетите след това решения.

Съгласно разпоредбата на чл.13 от ЗУЕС ОС се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват ОС, която покана следва да бъде поставена на видно и общодостъпно място на входа на сградата най-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи, ако се приеме че този е такъв - не по късно от 24 часа.

Датата и часа на поставянето на поканата, задължително следва да се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват ОС, за което се съставя протокол. ОС може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден, след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи не по-рано от 24 часа след поставянето ѝ.

В настоящият случай липсва надлежно изготвена и поставена покана, както и това от кой се свиква ОС.

Липсва също така и доказателства за съставен за това протокол.

От там съдът не може да направи извод дали се касае за провеждане на годишно събрание, съгл. чл.12, ал.1 или такова по ал.5 от ЗУЕС, в неотложни случаи или в случая очевидно съгл. ал.2 по искане на собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части.

Очевидно се касае за последното предвид съдържанието от Протокола в който е записано, че на събранието присъстват собственици с общ брой дялове представляващи собствеността-посочените в протокола са все собственици притежаващи идеална част от общността.

Отделно от това липсват доказателства и за това дали и как са били уведомени собствениците или ползвателите които не ползват самостоятелните обекти или са посочили че ще отсъстват повече от един месец, дали същите са били надлежно уведомени за провеждането му по аналог на ал.2 на чл.13 от ЗУЕС, т.к. в кориците на делото не са представени доказателства управителя или председателя на УС да е изпратил покана за

свикване на ОС, както или по телефонен номер, по ел. поща в случая тази на двамата ищци.

В кориците на делото липсват и доказателства провеждането на ОС да е било оповестено посредством телефонно обаждане или устно такова, т.к. не само че липсва протокол за това но и при това липсват и подпис на лицата, които свикват ОС или чрез изпращането на поканата на адрес в страната, вкл. чрез ел. поща. За съда не възниква съмнение, че такава ел. поща е била представена от ищите, т.к. именно на такава след това управителя Я. е изпратил уведомлението за проведено ОС и протокол от него на ищите. Поради което съществуването на този факт не подлежи на доказване и на съмнение от страна на съда.

В случая този който е свикал ОС не е уведомил ищите по надлежния ред относно свикването на ОС, вкл. било не само по ел. поща или телефон, нито дори устно. За писмено оповестяване съдът посочи по -горе, че очевидно такова не е и имало, при липса на доказателства за това.

Не може да се приеме че лицата са били надлежно уведомени по арг. на ал.4 т.к. както бе посочено по-горе за тях е съществувала правната възможност да бъдат уведомени по ел. поща, телефон или други средство за комуникация каквато не е било сторено.

При липса на надлежно оповестена покана, очевидно съдът не може да направи извод дали в нея надлежно е било посочено датата и часа, както и мястото на провеждане на ОС.

Не може да бъде направено както бе посочено по-горе дали се касае за извънредни обстоятелства които са налагали свикването му или е било налице неотложен случай за провеждането му.

При липса на такива доказателства съдът посочва още веднъж че не може да се направи и извод и дали са спазени законовите срокове след оповестяването, за надлежното свикване на ОС и от там провеждането му.

При изначало опорочена процедура по свикване на ОС според съда е безпредметно да се анализира начина на провеждането му и взетите решения.

Съдът не поставя под съмнение изготвения от ОС протокол. Видно от формална страна същият съдържа необходимите реквизити относно съдържанието му, вкл. има и положени подписи на присъстващите лица.

По делото въпреки указаната доказателствена тежест не са представени каквито и да било доказателства, че ОС е свикано от надлежен субект, поради което и на осн. чл.190, ал.2 от ГПК във вр. с чл.161 от ГПК съдът приема, за доказано, че процесното ОС не е свикано от надлежен субект и ред и е налице нарушение на процедурата по свикване на ОС на 29.04.2023г.

Разпоредбите на ЗУЕС, касаещи свикването и провеждането на ОС са императивни и неспазването им обуславя процесуална незаконосъобразност на приетите от ОС решения.

Поради нарушението на посоченото законово изискване по процедурата за провеждане на ОС и вземането на решения съдът не следва да обсъжда въпроса доколко същите по същество са незаконосъобразни.

Нещо повече предвид неизпълнението на ответника да представи



документите свързани със свикването и провеждането на ОС, дори и те да могат да бъдат разгледани по същество,ответникът следва да понесе последиците по чл.161 от ГПК и решенията следва да бъдат отменени като незаконосъобразни.

По изложените съображения предявеният иск е основателен и следва да бъде изцяло уважен ,като се постанови отмяна на всички взети решения, обективирани в протокол от проведено на 29.04.2023г. ОС на ЕС.

Доводите и възраженията на ответната страна следва да бъдат отхвърлени изцяло като неоснователни.Следва да бъде посочено, че в самият протокол от Общото събрание е посочено, че събранието се свиква в съответствие с чл.9 от българския закон за ЗУЕС от 01.05.2009г.и ОС е орган / ФОРМА /за управление на общите части на комплекса.

По отношение на възражението, че в Община-Б. не е регистрирана процесната ЕС, то съдът следва да посочи,че в ЗУЕС не съществува изискване за такава регистрация.съгласно чл.46б, действащ към датата на провеждане на ОС, е че задължение за уведомление е вменено само и единствено на управителните съвети на сградите в режим на ЕС.Този режим е уведомителен и не поражда правни последици относно взетите решения в настоящия случай, т.к.в кориците на делото безспорно бе прието, че в Община-Б. не е вписана процесната ЕС .

По делото съдът допусна и назначи СТЕ, същата бе приета по делото и приобщена но според съда не следва да бъде кредитирана т.к.по същество същата не изяснява спорни по фактите и правото обстоятелства в настоящото производство. Настоящият състав на съда с исковата молба не е сезиран относно правото на собственост.

С оглед изхода на спора съдът намира,че право на разноски имат ишците по делото,в чиято полза и следва да бъдат присъдени.

По делото са направени разноски в общ размер на 1650лв., от които 50,00 лева ДТ за завеждане на делото, 600,00 лева за СТЕ и 1000,00лева за адвокатско възнаграждение за проц.представителство на две лица.

Така претендираният според ишците размер на адв. възнаграждение съдът приеме, че не е прекомерно и следва да го уважи. Както бе посочено адв. А. е представлявал две лица, чужди граждани. Възнаграждението което е заплатено е предвиденият в НМАВ № 1/2004 г. минимум.

Претендираните разноски в размер на 85,00 лева за преводач и ДТ за издаване на обезпечителна заповед според съда следва да бъдат оставени без уважение.

Предвид горното, съдът,

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ Решенията, взети по т.1, т.2, т.3, т.4., т.5, т.6, т.7 и т.8 от Протокол от проведеното на 29.04.2023г. Общо събрание ЕС на \*\*\*, с адм.адрес в с. Р., общ. Б., м-ст „К. Ч.“, представлявана от Председателя на ЕС П. Я., като незаконосъобразни.

ОСЪЖДА ЕС на \*\*\*, с адм. адрес в с. Р., общ. Б., м-ст „К. Ч.“, представлявана от Председателя на ЕС П. Я., ДА ЗАПЛАТИ НА В. В. П., гражданин на \*\*\*, с адрес в Република България-гр. А., \*\*\*, като собственик на еднофамилна къща \*\*\*, с идентификатор \*\*\*, належаща се в комплекс \*\*\*, с адм. адрес в с. Р., общ. Б., м-ст „К. Ч.“ и на О. В. Ш., гражданин на \*\*\*, родена на \*\*\*\*\*, с адрес в гр. М., ул. “\*\*\*, като собственик на еднофамилна къща-\*\*\*, с идентификатор \*\*\*, належаща се в комплекс \*\*\*, с адм.адрес в с. Р., общ. Б., м-ст „К. Ч.“, сумата в размер на 1650,00лева, представляваща разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд-Добрич, в двуседмичен срок от получаването на съобщението от страните.

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