

# РЕШЕНИЕ

№ 516

гр. Варна, 19.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 42 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и шести януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Моника Жекова

при участието на секретаря Христина Ив. Христова  
като разгледа докладваното от Моника Жекова Гражданско дело №  
20233110106078 по описа за 2023 година

За да се произнесе взе предвид следното :

Ищцата М. Б. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: \*\*\*, чрез процесуален представител - адв. А. Г. А. от АК Варна, със съдебен адрес: \*\*\* е предявила във ВРС конститутивен иск с правно осн. чл.40, ал.1 ЗУЕС против ответната страна - Е. С., нахождаща се на адрес: \*\*\*, представлявана от Управителния съвет с членове Б. Й., М. Б., И. Н..

Отправените от ищцата искания по см. на чл.127, ал. 1, т. 5 ГПК са следните:

Да бъде постановено съдебно решение, по силата на което Решенията, описани в протокол от проведено Общо Събрание на Е. С. на адрес \*\*\* проведено на 20.04.2023г. от 17.30ч., да бъдат обявени незаконосъобразни ( съгласно уточнителна молба - или прогласени за нищожни) а именно:

Решенията по т. 1 от протокола „ Вземане на решение във връзка с отказа на част от етажните собственици да заплащат вноски към фирма „\*\*\*“ ЕООД;

Решенията по т. 2 от протокола „Вземане на решение за предприемане на съдебни действия спрямо етажни собственици, които отказват да заплащат следващите се такси за поддръжка на общите части и за консумираното електричество в общите части на сградата“;

Решенията по т. 3 „Вземане на решение за поставянето на чип система за достъп и ползване на СГРАДАТА, предвид отказа на етажни собственици да заплащат такса относно ползването му“.

Решенията по т. 4 „ Вземане на решение за попълване на данни за книгата на Е. С. „,

Още в исковата си молба ищцата е обективирала изрично искане на основание чл.40, ал.3 ЗУЕС съдът да спре изпълнението на всички описани в протокола от ОС на ЕС от 20.04.2023 г. Решения. Особеното искане по чл.40, ал.3 ЗУЕС ищцата е поддържала и в уточнителната си молба, а по същото съдът се е произнесъл с Определение № 6337/25.05.2023 г.

Предявения пред РС Варна иск с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС съдът в настоящия му първоинстанционен съдебен състав е намерил и намира за процесуално допустим, заведен при ясен правен интерес. В уточнителната молба ищцата е отправила и искане за прогласяване на нищожността на взетите от ОС на ЕС на 20.04.2023 г. Решения съгласно чл. 26 ЗЗД. Актуалната съдебна практика на ВКС, създадена основно от Първо гражданско отделение на ВКС, е мотивирала ВРС да приеме, че исковата молба е предявена пред съда единствено и само с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, т.к. нормите на материалния закон - ЗЗД, при изрично разписан ред за атакуване на Решенията на ОС на ЕС, изключват приложното поле на чл. 26 ЗЗД. Ето защо ВРС е приел, че е сезиран само с иска с правно осн. чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, а релевираните твърдения за нищожност на взетите Решения, съдът следва да съобрази в съответствие с исканията на ищцата за отмяна на Решенията като незаконосъобразни.

Ищцата е основала исковата си молба на следните твърдени факти и обстоятелства:

М. Б. Д. сочи, че е собственик на самостоятелни обекти на собственост /СОС / в новоизградена сграда , намира се в \*\*\* съгласно представен нотариален акт на следните обекти: апартамент № \*\*\*на \*\* етаж със застроена площ 91.33 кв.м ведно с избено помещение № \*\*и \*\*\*: ид.ч. от общите части на сградата ; апартамент № \*\*\*, намира се на \*\*\* етаж със застроена площ 103.8 кв.м ведно с избено помещение № \*\* както и 1.2411 % ид.ч. от общите части на сградата ; апартамент № \*\*\*намира се на \*\*\*\* етаж със застроена площ 106.56 кв.м ведно с избено помещение \*\*\*, както и 1.3547% ид.ч. от общите части на сградата ; \*\*\*\*\*, намира се на \*\*\* етаж със застроена площ 177.47 кв.м ведно с избено помещение № \*\*\* както 1.8077 % идеални части от общите части на сградата , апартамент № \*\*\*, намира се на 9-ти етаж със застроена площ 136.00 кв.м ведно с избено помещение № \*\*\* както и 1.7091 % ид.ч. от общите части на сградата , апартамент № \*\*\*, намира се на \*\*\* етаж със застроена площ 124.34 кв.м ведно с избено помещение № \*\*\* както и 1.4921 % идеални части от общите части и 5/33 идеални части от подземен паркинг, намира се на сутеренен етаж, състоящ се от 62 броя парко-места, както следва: парко-място № \*\*, \*, \*, \*, \*, \*, \*, на основание нотариален акт № \*, том \*, рег.№ \*, дело № \*г., вх.рег. № \*\*\*\* г., акт № \*, т. \*\*, дело \*\*\*на СВ.

На 4 май 2023 г. ищцата твърди, че се снабдила с Протокол от ОС на ЕС, проведено на 20 април 2023 г. от 17:30 ч., на което същата присъствала лично. В законоустановения 1 месечен срок, на осн. чл. 40 , ал.2 ЗУЕС, ищцата предявява исковете си за отмяна на Решенията поради незаконосъобразност на проведеното ОС в цялост и на взетите на него решения.

Наведени са следните възражения относно законосъобразността на проведеното ОС

от 20 април 2023 г. :

1. След проведено ОС на ЕС от 28.11.2022 г. М.Д. обжалвала в срока по чл.40 ЗУЕС Протокола и процедурите по свикване , провеждане , протоколиране и обявяване на решенията на срещата. Имала и особено искане по чл. 389, ал. 1 ГПК във вр. чл. 40, ал.3 ЗУЕС. ВРС по гр.д. № 16939/2022 г., по описа на ВРС, 14-ти състав, уважил искането на М.Д. за спиране на действията на решенията от протокола с оглед фактическата обстановка и явните нарушения. В тази връзка ищцата прилага копие от обезпечителна заповед и определение на ВОС потвърждаващо определението на ВРС и копие от платежно нареждане за внесена гаранция.

Твърди се, че ответната страна била надлежно уведомена, но въпреки това свикала ОС на ЕС, без да има правомощия и не по уредения в ЗУЕС ред .

Според ищцата реално със спиране на действието на Решенията /на ОС на ЕС от 28.11.2022 г./ нямало законоизбран Управителен съвет, който да представлява ЕС и да свиква, провежда и протоколира общи събрания по реда на ЗУЕС.

Твърди се, че липсвали и доказателства за поставяне на ПОКАНА за ОС по реда на чл. 13, ал. 1, поради което ищцата счита, че процедурата по поставяне, изготвяне и обявяване на поканата за свикване на ОС е опорочена.

Според ищцата от представения ѝ протокол от ОС на ЕС от 20.04.2023 г. не ставало ясно в какво качество и кой свиква и поставя покана за свикване на ОС; не ставало ясно кои са лицата, свикващи ОС и какво качество имали в сградата. Свикващите събранието не били посочили номерата на обектите и идеалните части от ОЧС, които притежават и в тази връзка не можело да се направил извод собствениците на колко процента идеални части свикват ОС. Лицата подписали се на поканата не присъствали в проведеното ОС - „Б.“ ЕООД, Т. А. М., И. Й..

Дори и да се приемело, че ОС на ЕС било свикано по инициатива на собствениците притежаващи 20 % идеални части от ОЧС, за което ищцата твърди, че няма доказателства, че лицата са собственици и че процента ѝм идеални части е над 20, съгл. чл. 12, ал. 3 ЗУЕС, искането за свикване на ОС на ЕС се отправяло писмено към Управителя, Управителния съвет на ЕС. Към момента на сезиране на съда нямало действащ, законоизбран УС, който да представлява ЕС и да свиква и провежда ОС, от което извежда извод ищцата, че възможността дадена в чл. 12, ал. 2 ЗУЕС не може да се осъществи. Във връзка с горните твърдения в обстоятелствената част на исковата молба ищцата е отправила доказателственото искане съдът за задължи ответната страна да представи ПОКАНАТА за общото събрание на ЕС, Протокол за поставена покана, доказателства за уведомяването на всички собственици в сградата - изпратени по имейл, поща или връчена лично покана.

В условия на евентуалност, ако съдът приеме, че реда за свикване на ОС е единствено чрез залепяне на поканата от лицата, които са свикали събранието и са имали законното право за това, то ищцата твърди, че поканата за ОС не е поставена по надлежния ред - поне 7 дни преди датата на провеждане на събранието, липсвал протокол, удостоверяващ

поставянето на поканата по реда на чл. 13 ЗУЕС, липсвали и правомощия за свикване на ОС.

2. На второ място ищцата твърди, че присъствения списък съставен за Събранието не отговоря на действителността. Това обстоятелство водело до незаконосъобразност и нищожност на проведеното ОС. Както проведеното на 28.11.2022 г., така и процесното, повторили едни и същи пороци - не била снета идентичност на лицата, които разписвали присъствения лист, нямало яснота собственици или пълномощници се подписват и участват в събранието, кворумът при гласуванията бил „на око“, , нямало съставени анкетни карти, не били отразени гласувалите „против“ и „въздържал се“. Твърди се, че голяма част от подписалия присъствения лист не са собственици и не са представили пълномощно. Не били представени на ищцата приложенията към протокола, а именно - пълномощни и съответно представителна власт на разписалите се лица, в точа число собствениците - юридически лица, които не били представлявани от действащ управител по см. на ТЗ.

С оглед горното ищцата оспорва като неверен отразения в кворума процент идеални части на явилите се лично или чрез представител собственици на самостоятелни обекти както и всички решения, отразени с гласуване с процент идеални части от ОЧС и брой гласове, което било в пълен разрез с нормите на ЗУЕС относно кворума и необходимото мнозинство за вземане на решения от ОС на ЕС

Отделно от горното ищцата е оспорила с исковата си молба верността и валидността на положилите подписи на присъствения списък поради следните съображения: Подписалият се в присъствения лист за кабинет \*, кабинет \*, кабинет \*, магазин \*, ап. \*, ап. \*, ап. \*, ап. \*, ап. \*, ап. \*, ап. \*, ПМ \*- не било ясно кой е, дали е собственик или пълномощник, а и същият дори не написал името си. Лицето С. Й. се разписала на ап. \*, ап. \*, ап. \*, ПМ \*, \* ПМ \*, \*, ап. \*- действаща и като пълномощник на ап \*. В тази връзка ищцата моли да бъдат представени документи за собственост и пълномощие. Едно и също лице П. /фамилното име не се четяло/ се разписало в качество на собственик на ап. \*, ап. \*, ап. \*, ап. \*, ап. \*, ап. \*, ПМ \*, \*, ПМ \*, \*, \*, \*, като ищцата моли да бъдат представени доказателства за собствеността. За ап. \*\*\* - не ставало ясно кой е представляващия - М. Я., подписала като собственик или С. Й. - като пълномощник, т.к. отново нямало представени приложения и пълномощни.

Очевидно за ищцата било, че между протокола от 28.11.2022 г. и 20.04.2023 г. имало огромни разминавания в представящи се за собственици или пълномощници /без пълномощни/. В тази връзка е направено и доказателствено искане съдът да задължи М. Я. да представи актуален документ за собственост, удостоверяващ че е собственик на самостоятелни обекти.

П. П. представлявал в присъствения лист ап. \*, ап. \*, ап. \*, ап. \*, ПМ \*, \*, но самият той в поканата се бил обозначил като собственик на ап. \*.

Във връзка с изложеното, ищцата е навела твърдение, че посочените лица не са собственици на обектите, за които са се подписали и че нормата на чл. 14, ал. 4 ЗУЕС /цитирана/ не била спазена, което водело до опорочаване на ОС на ЕС в цялост и до нищожност на взетите решения.

Ищцата е оспорила като незаконосъобразни всички решения, отразени протокола , като отразените в същия процент идеални части не удостоверявали действителната воля на гласувалите представители , а били „ нагласени и манипулирани“ за целите на привидно наличие на мнозинство по всички точки.

3. Като свидетел и участник в ОС ищцата твърди, че Решенията, обективирани в т. 1, т. 2, т. 3, т. 4 и избора на Председател на ОС и избора на протоколчик не били приети с посоченото мнозинство. Твърди се, че нормата на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС не е спазена - липсвали анкетни карти и гласуването по посочените точки било манипулирано, което можело да се докаже чрез свидетелските показания на лицата, присъствали или взели участие в ОС.

II. В раздел втори от исковата си молба, по същество, ищцата сочи, че при свикването, провеждането и обявяването на протокола от проведеното ОС на ЕС били извършени и следните нарушения:

1. Изборът на протоколчик по чл. 16, ал.4 ЗУЕС бил опорочен поради липсата на явно гласуване чрез анкетиране , манипулиран в протокола и не съответстващ на истината. За протоколчик била избрана З. С., която нямала връзка със сградата, а била служител на дружество - собственик на сградата. Същата била предложена от М. Б., на база решението от предходното ОС, но решението от предходното ОС от 18.11.2022 г . било спряно с Определението на ВРС № 1611/6.2.2023 г. по гр.д. № 16939/2022 по описа на РС Варна. По време на събранието бил предложен и друг протоколчик, което не било отразено, а и начина на гласуване също.

2.Обявяването на изготвения протокол било извършено в нарушение на чл. 16, ал. 7 ЗЕУС;

Събранието било проведено при неизяснен , респ. неправилно изчислен кворум в нарушение на нормите на чл.14, ал. 4 и на чл. 16, ал.5 ЗУЕС/така както е посочено и в раздел първи от исковата молба /;

Нямало и контрол кой реално се подписвал на присъствения лист - неразделна част от протокола . Присъствения лист не бил неразделна част от протокола, а ищцата, както и други присъствали на процесното събрание се сдобили с този лист чрез снимки, направени от тях на събранието;

Към протокола липсвали задължителните приложения - карта за гласуване на присъствалите лица с отбелязване на решенията по дневния ред , начина по който гласували лицата - „за“, „против“ и „въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията йм, така, както изисквала нормата на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС.

Ето защо и ищцата е направила доказателственото искане съдът да задължи ответната страна да представи доказателства за наличието на представителна власт у представляващите етажните собственици лица, като оспорване на същата , ищцата можело да направи в съдебно заседание в което са представени доказателствата . Моли също така съдът да задължи ответната страна да представи оригинал на протокола от проведено ОС на ЕС от 20.04.2023 г. и приложенията - присъствен лист и пълномощни, с цел откриване на

производство по чл.193 ГПК с оглед автентичността и истинността на документите, твърдейки , че присъстващи се били много по-малко и са присъствали лица, които не са собственици, но те от своя страна твърдели че са представляват собствениците без да са представили пълномощни .

III. В раздел трети от исковата си молба ищцата е навела твърдения за незаконосъобразност на отделните решения на ОС на ЕС.

По т. 1 - Договорът с посочено трето лице не бил представен и разискван на ОС, като избора на частен домоуправител бил в нарушение на нормата на чл.19, ал. 8 ЗЕУС, без необходимия кворум от 67 % от притежаващите общите части на сградата , а и дори не бил посочен срок на договора .

По т. 2 - това решение било незаконосъобразно, т.к. съгл. чл.24 Управителят на ЕС бил представител на ЕС в съда, а в случая нямало избран управител на ЕС поради спиране на действието на Решенията на ОС на ЕС . Реално за ищцата нямало и дълг, т.к. нямало законосъобразно гласуван размер на таксите за поддръжка. Решението било неправилно и незаконосъобразно в разрез със ЗУЕС и ГПК. В отразените гласували проценти от ОЧС ищцата, като собственик на 1,55 % ид.ч. , както и собственичката Ц. Я. , които гласували „против „ - също било грешно отразено в протокола .А ако се сумирали идеалните части на цитираните обекти - гласували „ за „, то сборът ѝм не съответствал на 68,05 % , както било записано.

По т. 3 - това решение според ищцата противоречало на действащото законодателство в страната - ЗУТ, ЗС , ГПК и ЗУЕС и представлявало самоуправен акт . Гласуването по точката било протоколирано при твърдяно присъствие 89,1424% „за „ - гласували 73,57 % , „въздържали се „ - 1,55 % и негласували 24,88 % , т.е. 100 % отразения кворум не съответствал на фактическата обстановка и представлявал измама, с оглед събиране на средства от лица и от дружеството , които не са избрани по законоустановения ред и съдът се бил произнесъл по този въпрос. Във всички „гласувани решения „, притежаваните от ищцата 11,3525 ид.ч. от ОЧС били причислени към гласували „ ЗА „, както и 3,002 % ид.ч. представлявани от Ц. Я.. Около 14,355 % присъстващи собственици не били коректно отразени в протокола за начина им на гласуване , а своеволно в протокола. При ограничаване на достъпа на ищцата до асансьора в сградата с чип , поради отказа на етажни собственици за плащат такса за поддръжката на асансьора, ищцата е заявила ,че ще сезира Прокуратурата .

В обобщение , в исковата и уточняваща молба ищцата сочи , че проведените ОС са опорочени поради нарушения в реда на свикване и провеждане на ОС в разрез с нормите на чл. 13 ,чл.12 , ал. 3 ЗУЕС, ненадлежно поставяне на покана за свикване на ОС ; невярност и невалидност на подписи на лицата , подписали се под присъствения списък към протокола, нарушаване на кворума необходим за вземането на четирите оспорени решения. Изрично е подчертано от ищцата, че към момента, при спряно изпълнение на предходните решения на ОС на ЕС , съгласно Определението на ОС Варна 1628/ 28.04.2023 г. на ОС Варна по в.ч.гр.д. № 20233100500883 /2023 по описа на ОС Варна и Определение № 1611/06.02.2023 г.

по гр.д. № 16939/2022 г. по описа на РС Варна, XIV - ти състав, оспорените Решения на ОС на ЕС от 20.04.2023 г. , са незаконосъобразни , а и нищожни, т.к. ответната ЕС няма действащ управител .

Твърди се от ищцата, че четирите решения - за избор на „ \*\*\*„ ЕООД, което да осъществява функцията на т.нар. „ частен домоуправител „ срещу съответни вноски от етажните собственици; решението да се предприемат съдебни действия против етажни собственици , които отказват да заплащат следващите се такси за поддръжка на общите части и за консумираното електричество в общите части на сградата ; решението за поставяне на чип система за достъп и ползване на сградата, предвид отказа на етажни собственици да заплащат такса относно ползването, както и четвъртото, последно, решение за попълване на данни за книгата за Е. С., пряко рефлектират върху правната й сфера, а с това и обосноват обезпечителната нужда . При тези твърдения и ищцата е сезира съда с иска си с правно осн. чл.40 ЗУЕС, като е обективирала и доказателствени искания .

В срока по чл. 131 ГПК ответната ЕС, представлявана от М. Б. в качеството му на председател на ЕС, чрез надлежно упълномощен процесуален представител - адвокат от АК Варна - В. В. е депозирала писмен отговор:

Предявената искова молба ответната страна намира за процесуално допустима предвид нормата на чл.40 ЗУЕС .

Претенцията на ищцата ответната страна намира за изцяло неоснователна, навеждайки следните възражения:

1.ОС на ЕС от 20.4.2023 г. било свикано и проведено при спазване на процедурата по уведомяване на етажните собственици и провеждане на същото, като на това ОС участвала и ищцата, а останалите етажни собственици - лично или чрез пълномощници.

За провеждането на това ОС било закачено уведомление на информационното табло на входовете на сградата на 06.04.2023 г., при съответния дневен ред и при спазване на процедурата упомената в чл.13 ЗУЕС. ОС на ЕС било свикано както от управителя на ЕС, така и от собственици, притежаващи най - малко 20 % от идеалните части на сградата. Видно било от проведеното ОС на ЕС, че бил избран управител и управителен съвет, така че в тази насока оплакванията на ищцата били неоснователни.

2.Оспорени са твърденията на ищцата относно участвалите в събранието лица, като се сочи, че част от участвалите на това ОС били пълномощници на собственици на Е. С., които ги упълномощили да ги представляват на общото събрание.

3.Взетите решения на процесното ОС на ЕС били на лица притежаващи самостоятелни обекти в сградата или техни пълномощници и в пълно съответствие с разпоредбите на чл.17 ЗУЕС.

Изрично е обърнато внимание на съда, че ищцата е единствената, която оспорва всички проведени до момента ОС на ЕС, като създавала „ обструкции с цел да наложи собствена фирма за обслужване на общите части сградата „ срещу което всички останали етажни собственици остро се съпротивлявали . Желанието на ищцата, според ответната

страна, било „блокиране обслужването на общите части на сградата, докато трае процеса а именно: липса на почистване на общите части, незаплащане на общо електричество за асансьор и осветление на сградата, което би създавало значителен дискомфорт на живущите, само за да се угоди на единствения етажнен собственик, който не е доволен от взетите на общото събрание решения „ .

С оглед горното ответната страна моли съда да отхвърли изцяло претенцията на ищцата. В раздел трети от отговора ответната страна е изразила становище по доказателствените искания на ищцата и направила свои доказателствени искания.

Видно от **Протокол № 431** (л.390 - 396 ) ищцата по делото, в о.с.з.от **26.01.2024** г., представлявана от адв. Ал.А. и адв.Кр.А. , поддържа исковата си молба и желае уважаване на молбата ведно с присъждане на сторените съдебно - деловодни разноски .

В същото съдебно заседание ответната страна, представлявана от адв. В.В. оспорва иска , моли за отхвърляне на исковата молба ведно с присъждане на сторените съдебно - деловодни разноски .

Двете страни по спора са заявили възражения за прекомерност на претендирания от насрещната страна адвокатски хонорар , съгласно чл.78 , ал.5 ГПК .

В рамките на предоставения и на двете страни срок за писмени бележки, по делото на 05.02.2024 г. са депозиран писмени бележки от ищцата , чрез адв. Ал.А.. Срокът за писмени бележки за ответната страна е изтекъл на 09.02.2024 г. и писмена защита от адв.В.В. не е представена и до момента.

**СЪДЪТ, въз основа на становищата на страните, съобразно събраните по делото доказателства, съгласно нормите на чл.235 и чл.236 ГПК, приема за установено и изяснено от фактическа и правна страна следното :**

Ищцата М. Д. е сезирала РС Варна с искова молба, заведена с рег. вх. № 36030/15.05.2023г. , като е оспорила законосъобразността на проведеното на дата 20.04.2023 г. ОС на ЕС в сграда , находяща на адм. адрес \*\*\*.

С проекта за доклад по делото , приет за окончателен без възражения на старините , съдът е приел ,че правното основание на молбата на М.Д. се съдържа в нормата на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС. Разпоредбата на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС изисква молбата за отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание на собствениците да бъде подадена в 30 дневен срок от оповестяването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. Като процесуален, този срок е преклузивен. Воден от твърденията на ищцата/неоспорени от ответната страна в частта относно срока, в който обжалва Решенията на ОС на ЕС /, съдът е счел и счита, че исковата молба е заведена в преклузивния срок и поради това производството по делото се явява допустимо.

С доклада по делото съдът е разпределил доказателствената тежест между страните , съгласно нормата на чл.154 ГПК , като е обявил на страните , че всяка една страна е длъжна да установи и докаже фактите, на които основава своите твърдения или възражения, респективно от които черпи положителни за себе си права.



По предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС , с искане за отмяна на Решение на ОС на ЕС от дата 20.04.2023 г. по оспорените: т. 1, т. 2, т.3 и т. 4, съдът е възложил в тежест на ищцата да установи и докаже при условията на пълно и главно доказване, че е собственик на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост, на адрес: \*\*\*, за да установи активната си процесуално -правна легитимация, свързана с допустимостта на искането за отмяна на незаконосъобразните решения на Общото събрание, съгласно чл.40 ал.2 от ЗУЕС.

Съобразно разпоредбата на чл.40, ал.2 от ЗУЕС, съдът с доклада по делото е посочил, че молбата за отмяна на решение на ОС следва да бъде подадена в 30-дневен срок от оповестяването му по реда на чл.16 ал.7 от ЗУЕС, т.е. считано от деня, в който на видно и общодостъпно място на входа на сградата бъде постановено съобщение за изготвянето на протокола. За провеждане на общото събрание на Е. С. се води протокол от избран от него протоколчик - така чл.16 ал.4 от ЗУЕС. Изискуемото съдържание на протокола е нормативно установено чл.16 ал.5 от ЗУЕС: дата, място на провеждане, дневен ред, присъстващите лица и идеалните части от общите части, които представляват, същността на изявленията, предложенията и взетите решения. В производство по чл. 40 ЗУЕС при оспорване ЗАКОНОСЪОБРАЗНОСТТА на взетите решения, съдържанието им се удостоверява със стабилизиращия протокол.

В тежест на оспорващия съдът е възложил да докаже, че е оспорил съдържанието в определения в чл. 16 , ал. 9 ЗУЕС срок, че въпреки това протокола не е поправен и че представения препис от протокола не отразява достоверно извършените действия и взетите решения от общото събрание (така постановеното по реда на чл.290 от ГПК Решение № 8 / 24.02.2015 год. по гр. д. № 4294/2014 год. на ВКС, I г. о. ).Ето защо съдът е указал на ищцата , че носи доказателствена тежест да установи и докаже при условията на пълно и главно доказване , че е оспорила съдържанието на протокола от проведеното Решение на ОС на ЕС. В тежест на ищцата е било възложено и да установи и докаже, че е собственик на самостоятелни обекти в сградата в режим на ЕС належаща се в \*\*\*

В тежест на ответната страна съдът е възложил да установи и докаже, че е спазен дневния ред за провеждане на ОС на ЕС; че решенията от дневния ред са взети при спазване на императивна правна норма от ЗУЕС и в рамките на правомощията и компетенциите на Общото събрание.

Оспорени са Решенията на ОС на ЕС от 20.04.2023г. по точки 1, 2, 3 и 4.

В тази връзка, в тежест на ответната страна съдът е възложил да установи и докаже , че всяко от четирите оспорени решения е взето при спазване на императивната разпоредба на ЗУЕС, разпоредбите визирани по-горе относно свикване, провеждане, протоколиране на ОС и вземане на Решенията по оспорените четири точки от дневния ред. В тежест на ответната страна е възложено да установи и докаже , че решенията на ОС на ЕС по т. 1 -4 от дневния ред, са били взети съответно на притежаваните от собствениците % идеални части от общите части на сградата, в рамките на материалната компетентност на ОС на ЕС, определена в чл. 11 от ЗУЕС, при наличието на необходимия кворум.

В тежест на ищцата съдът е възложил да установи и докаже възраженията си за незаконосъобразност на атакуваните части от решенията на ОС на ЕС, като се позове само на положителни факти и обстоятелства. Изрично е било възложено в тежест на ищцата да докаже твърденията си свързани с датата, на която е узнала за взетите Решение , т.к. срокът за оспорване безспорно е преклузивен.

С проекта за доклад , обявен за окончателен, съдът изрично е обявил на страните, че в Решение №176/16.05.2011г. по гр.д.№1968/2009г. по описа на I ГО на ВКС, се приема, че в производството за отмяна на решение на Общо събрание на етажна собственост съдът следва да даде указания за представяне на частите от протокола на ОС на ЕС, ако са наведени доводи за незаконосъобразност на взетите решения, основани на съдържащите се в тези части данни за относими към спора факти, поради което и е намерил доказателствените искания на ищцата с правно осн. чл.190 ГПК и за допустими и за относими и за относими и ги е уважил в пълнота, задължавайки ответната страна да представи оригиналите на документи, така както, са изброени от ищцата. Съдът изрично е указал и на двете страни, че в настоящото производство всяка страна следва да докаже твърденията си относно начина на определяне на идеалните части в процесната сграда. В тази връзка съдът е указал и на двете страни, че не са навели твърдения : от колко самостоятелни обекта на собственост се състои процесната сграда, не са представили данни от регистъра към кадастралната карта само за всички обекти или данни от архива на Е. С..

При така разпределената тежест на доказване и на база приобщените по делото доказателства, съдът намира за безспорно установено и доказано по делото следното :

Ищцата М. Д. като собственик на самостоятелни обекти на собственост в сграда в режим на ЕС /изброени в обстоятелствената част на исковата молба и вписани по-горе е оспорила на дата 15 май 2023г. пред РС Варна законосъобразността на взетите Решения на процесното ОС на ЕС от 20 април 2023 г. в т.1 , т.2 , т.3 , т.4 .

Ответната ЕС не е оспорила твърденията на ищцата , че настоящото производство е второ по време образувано във ВРС , а напротив ответната страна сочи още в отговора на искова молба, че с действията си по сезиране на ВРС ищцата цели да ,, наложи собствена фирма за обслужване на общите части на сградата ,, и да блокира обслужването на ОЧС.

По делото на листи от **245 до 300** са представени от ответната страна **оригиналите** на покана за свикване на ОС на ЕС на жилищна сграда , находяща се в \*\*\* , свикано на осн чл. 13 във вр. чл. 12 , ал.1 и 2 ЗУЕС на 20 април 2023 г. от 18 ч. във фойето на сградата при посочен дневен ред в четири точки . Вписано е в оригинала на поканата , че е поставена на видно място в сградата - на входните **врати** и на информационното **табло** във фойето на сградата на **06 април 2023 г. в „ ... часа „** . Под подканата са записани следните лица , положили подписи : 1. Управител на ЕС М. Б., 2.Етажен собственик - П. П., 3.Етажен собственик - М. Я. 4.Етажен собственик С. Й. , 5.Етажен собственик „ Б.“ ЕООД, 6.Етажен собственик Т. М. , 7. Етажен собственик \*\*\* ЕООД , 8. Етажен собственик \*\*\* ООД, 9. Етажен собственик \*\*\* ЕООД , етажен собственик И. Й., етажен собственик С. Б., етажен собственик Ф. Й. и 10. Управител на \*\*\* ЕООД.

От оригинала на **Протокол** за поставена покана за свикване на ОС на ЕС / л. 247/ се констатира ,че на 06.04.2023г., на осн. **чл. 13 , ал.1 ЗУЕС** е съставен протокол във връзка с поставена покана на **входовете на сградата** и на **информационното й табло** , за свикване на ОС на ЕС **за дата 20 април 2023 г. от 18 ч.** На оригинала на протокола под номер едно 1. Управител на ЕС **липсва** подпис, под номер 2 , 3 и 4 срещу етажен собственик М. Х. и С. Й. са положени подписи и собственоръчно изписване на две имена , срещу етажен собственик четири има положен подпис съдържащ латински букви и на последно място срещу номер 5 за управител на „\*\*\* „ЕООД е положен подпис срещу името И. Б. .

На листи от **148 до 252** е приложен **Присъствен лист** на ОС на адрес : \*\*\*\* , проведено на 20.04.2023 г.

Оригинала на **протокол** от проведено ОС на собственици в сграда в режим на етажна собственост на \*\*\*\*, № П 20042023 от дата 20 април 2023 г. е приложен на листи **от 253 до 256** , носещ два подписа - на председател на ОС М. Б. и на Протоколчик на ОС - З.С. Изрично е записано приложение : „ Приложение 1 - присъствен лист „ .

Приложени по делото на листи от **257 до 280** са оригинали на : **приложение** към протокол от 20.04.2023 г.от ОС на ЕС - резултати от гласуване по т.1 / л.257-262 /, резултати от гласуване по т.2 / л.263 -268/, по т.3 / л. 269 - 274/ ; и по т.4 /л.2\*\*\*-280 /

Приложени са оригинали на 20 изрязани от формат А4 листи от **л. 281 до 300 вкл.**

На л. 301 - 304 са представени пълномощни .

Така цитираните оригинали на документи не са оспорени от ищцовата страна, като изявлението на процесуалните представители на ищцата изрично е вписано в протокола,респ.не е откривано и производство по чл.193 ГПК .

За пълното изясняване на фактическата страна на спора по делото на листи от 308 до 333, 336 - 340, 343-346,349 -381 са представени копия на **нотариални актове**, а на листи 334,335,341,342,347,348 **пълномощни** .

На л.111 -236 е приобщена **справка от АВ СВ** от която се констатира точния брой на СОС в сградата в режим на ЕС .

На л. 237 - 244 е представено от ищцовата страна и заверено за вярност с оригинала копие от **Договор за доброволна делба** на недвижим имот от 14.10.2021г. , обективиран в нотариален акт № \*, т. \*, рег. № \*д. \*\*\* г. по описа на нот. М. П.- нот. с рег. № \*\*\* и район на действие РС Варна , акт вписан в АВ СВ на \*\*\* г.

В проведеното по делото открито съдебно заседание от 26.01.2024 г. в качество на свидетел е разпитана водената от ищцата **Ц. Я.** , както и водената от ответната страна свидетелката **З. С..**

**Въз основа на изложеното по-горе, съдът достига до следните изводи от ПРАВНА СТРАНА :**

Липсва спор между страните по делото, че настоящото производство е второ по ред, заведено от ищцата , както и че по първото производство с предявен иск чл. 40 ЗУЕС и

оспорване на Решенията взети на ОС на ЕС от дата 28.11.2022 г. е образувано гр.дело № **16939/2022** г. по описа на РС Варна, XIV - ти състав , висящо и към момента пред ВРС ( насрочено за 09.04.24 от 14:00 ч. - видно от деловодната програма на съда ЕИСС).

Безспорно е между страните, че в производството по гр.д. № 16939/22 г. ищцата в качеството ѝ на молител в производство по реда на чл.389 , ал.1 вр. чл. 391 , ал.1 и чл.397, ал.1 т. 3 ГПК се е снабдила с обезпечителна заповед. Видно от Определение № 1628/**28.04.2023** г.постановено от ОС Варна ,III-ти състав по в. ч. гр.д. № 883/2023 г. ОС Варна е потвърдил Определението на ВРС по гр.д. № 16939/22 г., с което е било допуснато **обезпечение** на висящия иск предявен от М.Д. против ответната ЕС, като е отменил определението само в частта , в която обезпечението е било допуснато безусловно, определяйки парична гаранция в размер на 800 лв. Т.е. с влязлото в законна сила Определение по гр.д. №16939/22 г. , постановено на 6.2.2023 г., частично отменено и частично потвърдено на 28.4.2023 г. от ОС Варна , искът на М.Д. с пр. осн. чл. 40 ал.1 ЗУЕС за отмяна на всички решения на ОС на ЕС, проведено на 28.11.2022 г., обективирани в протокол № 2 , изготвен на събранието , като незаконосъобразни , е **обезпечен** посредством обезпечителна мярка **спиране** на изпълнението на всички решения на ОС на ЕС, проведено на **28.11.2022 г.** - т.е. решенията от **т.1 до т. 8 вкл.** , сред които по **т. 2** - **УС** на ЕС да се състои от Б. Й., М. Б. и И. Н. , а КС - от М.Д., Ц. Я. и Р. Г.а., **т.3 - и т.4** избор на „\*\*\*\*“ ЕООД да домоуправлява и поддържа сградата от м. декември 2022 г., а договорът с дружеството да се сключи от М. Б. за срок от 2 години .

Взетите Решения на ОС на ЕС от **28.11.2022 г. са спрени** въз основа на влязло в з.с.Определение постановено по висящото гр.д.№ **16939/2022** г. по описа на РС Варна, XIV - ти състав.Спирането на изпълнението на Решенията на ОС на ЕС от 28.11.2022 г., според настоящия съдебен състав е следвало да бъде съобразено от ответната ЕС при предприемане на действия по свикване и провеждане на новото , процесно ОС от дата 20 април 2023 г.

Съгласно **чл. 40, ал. 1** от ЗУЕС всеки **собственик** може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание. Визираната в този текст незаконосъобразност на решението на ОС може да се изразява в несъобразяване със закона при формиране на решението като юридически факт, т. нар. процедурни нарушения и в несъобразяване със закона на съдържанието на решението, т. нар. материална незаконосъобразност. Във всички случаи обаче, обект на оспорване могат да бъдат само решения, които пораждат правни последици занапред – създават задължения за етажните собственици и подлежат на изпълнение, т. е. решения, рефлектиращи в правната ѝм сфера. В случая ищцата е установила и доказала / а и не е и спорно / че има качество етажен собственик, като е оспорила с исковата молба редът за свикване и провеждане на общото събрание, необходимият кворум и компетентност на ОС за вземане на решенията, както и съставянето на протокола.

От приобщения по делото **оригинал на поканата** за свикване на ОС на ЕС за датата 20.04.2023 г. /л. **245,246**/ се констатира, че събранието е било свикано в хипотеза на **чл.13 във вр. с чл.12 , ал.1 и ал.2 ЗУЕС**.

Редът за свикване на ОС на собствениците е вписан в нормата на **чл.13 , ал.1 ЗУЕС** (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп., бр. 26 от 2016 г.) **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 на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание,** за което се съставя **протокол**. Общото събрание 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.

Текста вписан в поканата води до извод, че нормата на **чл.13 ал.1 , изр.2 -ро** от ЗУЕС не е спазена, т.к. в самата покана **часът на поставянето ѝ не е посочен-липсва**.

**На второ място:** Инициатива за свикване на общото събрание съгласно **чл.12 , ал.1 и ал.2 ЗУЕС** е предоставена както на управителния съвет, управителя, контролния съвет, контрольора, така и на собствениците които имат най -малко **20 на сто** идеални части от общите части на сградата.

Вписаната норма на **чл.13 във вр. чл.12 ал.1 и ал. 2 ЗУЕС** в поканата ведно с посочване на лицата които свикват ОС - управител **М.Бакърджиев , 10** етажни собственика - физически и юридически лица и изписани между номер **9 и 10** още три физически лица като етажни съсобственици, при липсващ в поканата час на поставяне на поканата налагат извод, че самото свикване на ОС е било опорочено. Това е така, т.к. не само , че не е бил изписан часа, в който е поставена поканата, а този час се съдържа само в протокола за поставяне на поканата , но и не става ясно дали съсобствениците , свикали общото събрание притежават общо **20 на сто** идеални части от общите части на сградата . Дори и да се приеме, че съсобствениците са носители на вещното право на собственост върху повече от **20 процента** от ОЧС, към датата на изготвяне на поканата /а и към момента /Решението на ОС на ЕС от **18.11.2022 г.** с което е избран Управителен съвет е било спряно с влязло в законна сила **Определение на съда по висящото гр.д.№ 16939/2022 г.** по описа на ВРС XIV - ти състав , поради което и ВРС счита, че лицето **М.Бакърджиев** не е имал процесуалната възможност да **свика** в качеството си на управител общо събрание , при наложената от ВРС спиране на Решение на ОС на ЕС с което е избран на **18.11.2022** **обезпечителна мярка** г. Управителен съвет.

В съответствие със задължителните указания до съдилищата, дадени с **Тълкувателно решение № 5 от 24.06.2017 г. на ВКС** по тълкувателно дело № **5 /2014 г. ,** ОСГК : „Според **чл. 40, ал. 3 ЗУЕС** подаването на молбата за отмяна на решение на общото събрание не спира изпълнението на решението, освен ако съдът не постанови друго. По своята цел искането за спиране на изпълнението разкрива съществени сходства с целите и функциите на обезпечителния процес - то защитава легитимния интерес на молителя да не претърпи материалноправно незаконосъобразно принудително изпълнение или да не се приема за настъпило правното състояние, следващо от решението на общото събрание. Правното средство за защита срещу такава опасност е обезпечаването на иска. Ето защо

определението, с което съдът се произнася по молбата за **спиране** на изпълнението, представлява по същество произнасяне по искане за налагане на обезпечителна мярка **"спиране на изпълнението"**, предвидена в чл. 397, ал. 1, т. 3, предл. последно ГПК и намираща се в Част четвърта на ГПК "Обезпечително производство".

В обобщение : при спряно изпълнение на Решението на ОС на процесната ЕС от 18.11.2022 г. , ВРС приема, че управителят на ответната ЕС не е имал процесуална възможност да свика редовно и надлежно Общо събрание . Тази възможност би могъл същият да има едва ако спорът по гр.д. № 16939/2022 г. по описа на ВРС бе приключил с влязло в сила Решение, с което искът на ищцата касаещ взетите решения на ОС на ЕС от 18.11.2022 г. без отхвърлен , но производството по посоченото дело е все още висящо, респ. и обезпечителната мярка спиране на изпълнението на взетите решения от ОС на ЕС от 18.11.2022 г. не е изгубила правното си действие.

Отделно от горното : дори и да се приеме, че събранието е свикано редовно от управителя на ЕС и етажни собственици ,имащи повече от 20 процента участие в ОЧС , че Поканата за провеждане на ОС на ЕС от дата 20.04.2023 г. и протокола за поставянето ѝ не страдат от никакви пороци, то от писмените доказателства - оригиналите на представения протокол от процесното ОС и приложения към него, както и кредитираните напълно от съда гласни доказателства , допуснати в полза и на двете страни , се налага извод, че порочността при провеждането на ОС на ЕС на сградата, находяща се в гр.Варна , бул.В.Левски 60 е факт , който обуславя извод за основателност на конститутивния иск на ищцата и уважаването му изцяло, само поради опорочена процедура по провеждане на събранието .

От събраните по делото гласните доказателства , допуснати в полза на двете страни - показанията на св. Я. и св. С., се установява, че протоколчик не е избран за процесното ОС, не са отразени в протокола изявленията на присъствалите на събранието и не са вписани точните данни за притежаваните от съсобствениците ОЧС, въпреки че площообразуването както сочи и свидетелката допусната в полза на ответника / св.С./ е : „, достъпно за всички „ / л.392 гръб- л.396/.

В подкрепа на извода за нарушаване на реда за съставяне на протокола от общо събрание е изявлението на процесуалния представител на ищцата - адв.А. , присъствал на общото събрание затова , че друго лице е положило подпис вместо него /л.396 -ти /. Макар изявлението на адв.А. да не следва да се кредитира , т.к. е несъвместимо в едно производство процесуален представител да свидетелства, фактът че са съставени присъствени листи и допълнителни листи за гласуване/представени в оригинал по делото / сам по себе си води до извод за неправилно протоколиране на гласуването при провеждане на оспореното ОС .

Въз основа на изложеното по -горе , съдът намира за необходимо в акта си по същество отново да подчертае, че независимо от това колко отделни основания за незаконосъобразност на Решението са посочени в исковата молба, искът по чл.40 от ЗУЕС е един ( така : Определение № 588 от 18.07.2014 г. по ч. гр. д. № 4046/2014 г. на ВКС, I V - то гр.отд., ТК , Решение № 37 от 20.04.2016 г. по гр. д. № 4432/2015 г. на ВКС, I-во гр.отд. ТК

).Съгласно цитираната съдебна практика , когато решението е засегнато от порок при **свикване** на Общото събрание и формиране на **волята**, решението се **отменя изцяло**. В случаите в които порокът е в съдържанието на решението и касае само отделна част от него, на отмяна подлежи само тази част. Следователно, при направения извод за нарушения на реда за свикване и провеждане на Общото събрание, на отмяна подлежат всички атакувани решения, взети на това Общо събрание. Ето защо и в настоящия спор, съдът не дължи нарочно произнасяне по релевираните в сезиращата искова молба отделни съображенията за материална незаконосъобразност на всяко едно от отделните оспорени решения .

В заключение предявеният по реда на чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС конститутивен иск се явява основателен и следва да се уважи. ,,

С оглед изхода на спора, съдът дължи произнасяне по искането на ищцата М.Д. за присъждане на сторените по делото разноски и релевираното възражение на ответната страна за прекомерност на претендирания от ищцата адвокатски хонорар.

Видно от списъка по чл. 80 ГПК, приобщен на лист 382 - ри по делото, ищцата, чрез адв. Ал.А. претендира съдебно - деловодни разноски в общ размер от 1267 лв. , сбора от : 1000 лв. за адвокатско възнаграждение за процесуално представителство ; 40 лева платена държавна такса за образуване на исково производство , 222 лв. платена държавна такса за справка от АВ СВ и 5 лева за 1 брой съдебно удостоверение . Приложените към Списъка по чл. 80ГПК заверени за вярност с оригинала копия на платежни документи и 2 бр. индигирани екземпляри от договори за правна защита и съдействие, имащи характер на разписки , удостоверяват размерите и основанията на всеки един от сторените от ищцата разходи по делото .

ВРС намира, че разходите сторени от ищцата по настоящото производство са доказани и по основание и по размер и на осн.чл. 78, ал.1 ГПК следва да ѝ се присъдят в пълен размер .

Стореното от ответната страна възражение за прекомерност на претендирания от ищцата адвокатски хонорар се явява неоснователно . Възражението по чл. 78, ал.5 ГПК би било основателно ако договорения и платен от ищцата хонорар бе надвишил 1000 лв. Съгласно нормата на чл. 7, ал.1 , т.4 на Наредба № 1 / 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения , в актуалната редакция - обн. в ДВ, бр.88/2022 г. минималното адвокатско възнаграждение за други неоченьяеми икове , извън посочените в чл. 7, ал.1 т.1 , т.2 , т.3 от Наредбата, е именно 1000 лв. или точно толкова, колкото е заплатила ищцата в полза на адв.Ал.А. .

При така изложеното по-горе ВРС уважава изцяло предявения иск от ищцата и присъжда в пълен размер сторените от ищцата съдебно -деловодни разноски.-

Воден от горното, съдът

## РЕШИ:

**ОТМЕНЯ** по иска на ищцата **М. Б. Д., ЕГН \*\*\*\*\***, с постоянен адрес: **\*\*\***, представлявана от адв. А. Г. А. от АК Варна, със съдебен адрес: **\*\*\***, следните **РЕШЕНИЯ** на **ОБЩОТО СЪБРАНИЕ** проведено на **20.04.2023г.** от 17.30ч., на **Е. С. на сграда**, находяща се на административен адрес **\*\*\*\*\***, представлявана от Управителния съвет с членове **Б. Й., М. Б., И. Н. :**

**Решенията на ОСЕС от 20.04.2023г. по т. 1** от протокола „Вземане на решение във връзка с отказа на част от етажните собственици да заплащат вноски към фирма „\*\*\*\*“ ЕООД;

**Решенията на ОСЕС от 20.04.2023г. по т. 2** от протокола „Вземане на решение за предприемане на съдебни действия спрямо етажни собственици, които отказват да заплащат следващите се такси за поддръжка на общите части и за консумираното електричество в общите части на сградата“;

**Решенията на ОСЕС от 20.04.2023г. по т. 3** от протокола „Вземане на решение за поставянето на чип система за достъп и ползване на СГРАДАТА, предвид отказа на етажни собственици да заплащат такса относно ползването му“ и

**Решенията на ОСЕС от 20.04.2023г. по т. 4** от протокола „Вземане на решение за попълване на данни за книгата на Е. С. „, **като незаконосъобразни, на основание чл.40, ал.1 ЗУЕС**

**ОСЪЖДА Е. С. на сграда**, находяща се на административен адрес **\*\*\*\*\***, представлявана от Управителния съвет с членове **Б. Й., М. Б., И. Н. ДА ЗАПЛАТИ** на **М. Б. Д., ЕГН \*\*\*\*\***, с постоянен адрес: **\*\*\* СУМАТА** от общо **1267.00 лв.** (хиляда двеста шестдесет и седем лева ) - представляваща сторените от ищцата **съдебно-деловодни разноси** за заплатени държавни такси и защита от един адвокат ,пред настоящата инстанция, **на основание чл. 78, ал.1 ГПК.**

**РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване** от страните с Въззивна жалба в двуседмичен срок, считано от получаване на преписа .

**ПРЕПИС** от Решението да се връчи на страните по делото чрез процесуалните ѝм представители .

Съдия при Районен съд – Варна: \_\_\_\_\_