

# РЕШЕНИЕ

№ 494

гр. ..., 01.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ..., XI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на десети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Неделина М.

при участието на секретаря Е.А.Д.  
като разгледа докладваното от Неделина М. Гражданско дело № 20225530105329 по описа за 2022 година

Производството е образувано по конститутивен иск с правно основание чл.40 ЗУЕС за отмяна на Решение, обективизирано в т.1 в Протокол от проведено общо събрание на собствениците на жилищна сграда (или вход от нея) от 20.10.2022г. Претендират се и направените по делото разноси.

Ищецът Й. К. Й., чрез пълномощника си, твърди в исковата си молба, че е собственик на идеални части от апартамент ....

На 20.10.2022г. от 18.30ч. било проведено Общо събрание на Етажната собственост, за което ищецът не знае как и от кого е било свикано, нито бил уведомен за дневния ред. Тъй като не живеел в посочения по-горе апартамент, не присъствал на посоченото общо събрание, а за него разбрал при самото му провеждане.

До 05.11.2022г. не било обявено, че протоколът от общото събрание е изготвен, и въпреки изпратената от ищеца покана за предоставянето му, не получил препис от такъв протокол.

Твърди, че на 05.11.2022г. на таблото във входа било залепено уведомление, че на 08.11.2022г. след 19,00 часа Р.С. ще събира входните такси за м. октомври. Това било първата индикация за взето решение от проведеното общо събрание.

На 08.11.2022г. племенникът на ищеца заплатил дължимите такси за апартамент №9, срещу което получил квитанция от Р.С., подписана като касиер.

Тъй като в телефонен разговор ищецът поискал да разбере защо заплащат таксите на домоуправителя, Р.С. му заявила, че тя била и касиер на входа и щяла да му представи протокола от проведеното ОС, който вече бил изготвен. На 09.11.2022г. му било връчено с приемо-предавателен протокол заверено копие от протокол от проведеното на 20.11.2022г. Общо събрание на Етажната собственост.

Ищецът счита, че предвид липса на спазване на процедурата за обявяване изготвянето на протокол от проведеното Общо събрание, както и обстоятелството, че препис от същия

му бил връчен на 09.11.2022г., то считано от 09.11.2022г. за него тече 30 дневния срок за подаване на молба с искане за отмяна на Решение по т.1, обективизирано в Протокол за проведено общо събрание на собствениците на обекти в Етажната собственост. Дори да се приемело, че срокът му тече, считано от изтичане на 7-дневния срок за изготвяне на протокола по чл.16, ал.6 ЗУЕС, то тридесет-дневния срок за подаване на молбата му за отмяна на решение започвал да тече от 27.10.2022г.

Счита, че решението на общото събрание на Етажната собственост, обективизирано в т.1 от Протокол от 20.10.2022г. е незаконосъобразно поради нарушение на процедурата по приемането му и поради нарушение на материалноправни разпоредби.

На първо място от предоставения му препис от протокол от проведеното събрание било видно, че таблицата с името на собственика, номера на апартамента и идеалните части била непопълнена. Към протокола бил приложен списък с присъстващите, като на голяма част от тях не бил изписан номер на апартамент, а за всички липсвали идеалните части и общите части на етажната собственост. При така изготвения протокол не било ясно дали е спазена процедурата за провеждане на събранието по чл.15, ал.1 от ЗУЕС. В протокола било изписано, че е налице кворум и събранието не е отлагано с един час по правилата на чл.15, ал.2 от ЗУЕС.

В отразяване на гласуването било записано, че от общо 16 присъстващи, със „за“ са гласували 15 ид.ч. от общите части на етажната собственост, и с „въздържал се“ - 1 ид.ч. от общите части на етажната собственост. В този смисъл нямало как да се приеме, че общото събрание било редовно, т.е., че е бил спазен нужния кворум за провеждането му от 67 на сто ид.ч. от общите части на етажната собственост.

От друга страна, общото събрание, според ищеца, било свикано от Р.С., в качеството ѝ на управител на Етажната собственост. В същото време, ежемесечно се издавали фактури за комисионна по договор за управление на Етажната собственост от „Вход Мениджър“ ЕООД, на което дружество ищецът ежемесечно плащал съответната му припадаща се част от таксата. На 12.09.2022г. от дружеството също било свикано общо събрание, което не се състояло поради липса на кворум.

Твърди, че по повод легитимния си избор за управител на Етажната собственост, Р.С. му представила 2 бр. протоколи от 08.12.2021г., които били различни.

В същото време по сключения с „Вход Мениджър“ ЕООД Договор за услуга №2987/01.10.2021г. продължавали да се начисляват комисионни такси на Етажната собственост, като по твърдения на дружеството, сключения с тях договор не бил прекратен. От изпратеното им предизвестие не било ясно кое лице и в какво си качество е изпратило предизвестиято.

Ищецът счита, че дори да се приеме, че няма нарушение на процедурните правила по свикване и провеждане на общото събрание, то безспорно имало нарушение на императивните материално - правни разпоредби, а именно на чл.24, ал.7 от ЗУЕС, съгласно която, касиер може да бъде собственик или ползвател, който не е съпруг, член на домакинството, не е във фактическо съпружеско съжителство, в родствена връзка по права линия, по сребрена линия до втора степен и по сватовство до първа степен с управителя. С оспореното от ищеца решение за касиер на етажната собственост бил избран самия домоуправител, за което забраната на чл.24, ал.7 от ЗУЕС била с още по-голяма тежест.

Ищецът счита, че е незаконосъобразно избирането на управителя на Етажната собственост за касиер.

Навежда доводи, че проведеното на 20.10.2022г. събрание е нелегитимно, в случай, че се установи, че управлението на Етажната собственост е било в правомощията на „Вход

Мениджър“ ЕООД, съгласно Договор за услуга №2987/01.10.2021г.

От представените от ищеца доказателства по делото (протоколи от общи събрания) било видно, че от нито един от тях с изключение на този, представен пред ... за регистрацията на управителя, не можело да се установи кворума на събранието и дали същото било редовно.

Моли съда да постанови решение, с което да отмени като незаконосъобразно Решение, обективизирано в т. 1 в Протокол от проведено общо събрание на собствениците на жилищна сграда (или вход в нея) от 20.10.2022г. на Етажна собственост, ..., представлявана от ... (съгласно регистрационна карта ...), с което за касиер на Етажната собственост е избрана ....

Моли съда да му присъди направените по делото разноски.

Ответникът ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ, представляван от управителя ..., в законоопределения срок е депозирал писмен отговор на исковата молба. Твърди, че в края на 2021г. избраната и регистрирана в общината за домоуправител К.А. направила отказ да изпълнява ангажимента си и да представлява етажната собственост. На проведено общо събрание на етажните собственици бил избран професионален домоуправител, който трябвало за един месец да се регистрира в ... и да започне да изпълнява функциите и задълженията си, като представител на Етажната собственост. Такава регистрация обаче не била направена, поради което било свикано ново събрание. Поканата за свикване на общо събрание на собствениците в сграда при режим на етажна собственост с адрес ..., била поставена на видно място върху ел. таблото на първия етаж на входа на 29.11.2021г. и всички собственици били поканени да присъстват на общо събрание на 08.12.2021г. /сряда/ от 18:30ч., с обявен дневен ред, а именно: 1. Избор на нов Домоуправител; 2. Избор на нов касиер; 3. Избор на нов контролен орган; 4. Разни. Поканата била поставена от Р.К..

На 08.12.2021г. Р.С. присъствала на организираното събрание на етажната собственост. Присъствали почти всички собственици или техни представители на етажната собственост. За протоколчик на събранието била избрана г-жа Р.К., а за председател на събранието била избрана г-жа Р.С.. Р.К. съставила Протокол на проведеното Общо събрание на Етажна собственост, в който подробно описала всички въпроси, които били обсъждани и приетите решения. Тя представила на всички „Предизвестие за прекратяване на договор“, изпратен на „Вход Мениджър“ и се пристъпило към избор и гласуване за нов домоуправител. След което същият протокол бил обективизиран, според изискванията на закона, и на бланка от .... Със същата бланка Р.С. извършила и самото си вписване като домоуправител при общ. ....

По инициатива на действащата касиерка Р.К. за 20.10.2022г. било свикано и проведено събрание на собствениците на етажната собственост, като на самото събрание тя съобщила на всички, че повече не може да бъде касиер на етажната собственост, тъй като отивала да живее на друго място. Никой от присъстващите не пожелал да приеме функцията на касиер, като основни причини изтъквали, „че са работещи и че се страхували от проблеми с Й. К. Й.". Болшинството настояло Р.С. да започне да събира парите за месечните разходи за входа, поне докато се намери желаещ. Последната приела да съвместява тази длъжност, с уговорката, че ще бъде за много кратко. На 05.11.2022г. с Приемно-предавателен протокол получила паричните средства на етажната собственост гр...., ..., заедно с цялостната документация, запечатана в найлонов плик и с надпис в присъствието на трима свидетели.

За провеждане на събрание на 20.12.2022г. Р.С. поставила Покана за свикване на общо събрание на собствениците в сграда при режим на етажна собственост с адрес гр...., ..., която поставила на видно място на табло до пощенските кутии. На събранието трябвало да се реши въпроса за избор на касиер, но поради липса на кворум не се състояло.

За провеждане на събрание на 09.01.2022г. отново била поставена Покана на същото видно място - на табло до пощенските кутии. Първоначално събранието било отложено с един час, след което бил избран касиер - В.И.С., за което бил изготвен и подписан Протокол.

В писмения отговор се твърди, че ищеца по всевъзможни начини желал и възпрепятствал дейността на живущите в режим на етажната собственост с адрес: гр...., .... Едно от основните му нарушения, като собственик на апартамент, според представеният с исковата молба нотариален акт бил отказът му да предостави информация за попълване на домовата книга с информация за идеалните части от общите части на сградата по чл.38 от СЗ в %. По този начин той възпрепятствал целенасочено сформиранието на стойността на общите части на етажната собственост изразени в проценти към 100.

Оспорва се твърдението на ищеца, по време на проведеното общо събрание за избор на управител е имало сключен договор с „Вход Мениджър ООД“, тъй като същият бил прекратен с предизвестие от Р.К. - касиер и представляваща ЕС. Твърди се, че „Вход Мениджър ООД“ никога не били встъпили в задълженията си на професионален домоуправител, нито са били вписвани в регистъра на общ. ..., за представители на ЕС. Според Р.С., договора с „Вход Мениджър ООД“ е бил подписан от нелегитимен представител на ЕС.

Моли съда да прекрати производството по делото, предвид факта, че вече е избран друг касиер на ЕС. Алтернативно моли съда да отхвърли предявения иск, като се претендират направените съдебни разноски.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства, прецени поотделно и в тяхната съвкупност, ведно със становищата на страните, намира за установена следната фактическа и правна обстановка:

От приетото като писмено доказателство копие на Нотариален акт за собственост върху жилище от сграда, построена върху парцела отчуждена за групово жилищно строителство, съгласно чл. 55-К от Закона и §163 от ППЗПНИМ ..., се установява, че ... е придобил чрез покупко-продажба един апартамент, застроен върху ... кв.м., намиращ се на ... от жилищен блок, находящ се в гр. ..., на ..., заедно с ... идеални части от общите части на сградата, съгласно чл.38 от ЗС, както и ... идеална част от отстъпеното право на строеж върху държавно място в което е построен жилищния блок, съставляващо парцела ... по плана на гр.....

Видно от удостоверение за наследници изх. ...., ... е починал на 30.07.2017г., като е оставил наследници: ... – съпруга, Й. К. Й. – син и И. К. Й. – син. Поради тази причина ищецът е станал собственик на идеална част от апартамент в ответната етажна собственост.

От приетите като писмени доказателства: Покана за свикване на общо събрание на собствениците в сграда при режим на етажна собственост, Протокол за проведено общо събрание на собствениците на жилищна сграда (или вход от нея), гр...., ... от 08.12.2021г. и списък на присъствалите собственици на общо събрание на етажната собственост на адрес гр...., на ..., проведено на 08.12.2021г., се установява, че на същото общо събрание на собствениците са взети следните решения: 1.Р.С. е избрана за управител на етажната собственост; 2. Р.К. е избрана за касиер на етажната собственост; 3. Не е избран контролен орган на етажната собственост поради липса на необходимост.

Видно от Регистрационна карта ... от 10.02.2022г., издадена от Административно бюро – център към ..., като управител на етажната собственост на адрес гр...., ... е вписано лицето ....

От представените и приети като писмени доказателства Протокол за проведено общо

събрание на собствениците на жилищна сграда (или вход в нея), гр..., ..., от 20.10.2022г., се установява, че на същото общо събрание е взето решение за избор на Р.С. за касиер на етажната собственост.

Видно от уведомление от 05.11.2022г. и квитанция от 08.11.2022г., на 08.11.2022г., парична сума в размер на 48 лв., представляваща месечна входна такса е предадена на Р.С., като същата е заявила че ще събира входните такси за месец октомври.

Видно от Приемо-предавателен протокол от 09.11.2022г., на същата дата от ищеца е получен Протокол за проведено общо събрание на етажната собственост от 20.10.2022г. Няма други данни за уведомяването на ищеца за взетите решения от проведеното на 20.10.2022г. общо събрание, поради което съдът намира, че срокът за оспорване на процесното решение е спазен.

От приетия като писмено доказателство по делото Протокол за проведено общо събрание на собствениците на жилищна сграда (или вход в нея) гр..., ..., ... от 09.01.2023г., се установява, че на проведеното на същата дата събрание, за касиер на етажната собственост е избран В.И.С.. Ищецът представи и съдът прие като писмено доказателство копие на искова молба, по която е образувано гр.дело572/2023г. по описа на РС-..., от което се установява, че решението, с което В.И.С. е избран за касиер, също се оспорва от ищеца и не е влязло в сила.

По делото са събрани гласни доказателствени средства. От разпита на свидетеля Г.Х.С., съпруг на управителя на етажната собственост – Р.С. се установява, че от страна на етажната собственост е било взето решение Р.С. да изпълнява функциите на касиер за един месец, поради факта че старият касиер се е преместил да живее на друго място. Събранието е било свикано от С., като същата е следвало да изпълнява функциите на касиер до избиране на нов.

С разпоредбата на чл.16, ал.5 ЗУЕС се установява задължителното съдържание на протокола от проведеното общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост. Според посочената правна норма протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата "за", "против" или "въздържал се", техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Нормата е императивна и липсата на някой от изброените реквизити води до незаконосъобразност на протокола. В представения по делото Протокол от проведното се на 20.10.2022г. общо събрание липсва изброяване на явилите се лица, идеалните части, които те представляват, номера на самостоятелния обект и начина, по който са гласували. Дори и да се приеме, че ръкописният документ, озаглавен „Протокол от общо събрание за избор на нов касиер, проведено на 20.10.2022г. от 18.30 часа“ /л.13 от делото/, представлява неразделна част от протокола за проведено общо събрание, от двата документа, както поотделно, така и заедно не може да се установят идеалните части, които присъстващите представляват и начина, по който са гласували лицата. Тези пропуски не позволяват да бъде направена адекватна преценка по отношение на обстоятелствата дали при провеждане на общото събрание е бил спазен кворума на общото събрание, предвиден в чл.15 ЗУЕС, както и това дали е спазено необходимото мнозинство за избор на касиер. Тези нарушения, настоящият съдебен състав намира за съществени, като по този начин същите водят до незаконосъобразност на приетото на процесното събрание на етажните собственици решение, а именно – избор на касиер на етажната собственост.

По отношение твърдяната материална незаконосъобразност на взетото решение съдът

намира следното:

Съдът намира за безспорно, че към 20.10.2022г., управител на етажната собственост на адрес гр...., ... е била .... Това обстоятелство се потвърждава от Регистрационна карта ... от 10.02.2022г. на .... Съгласно чл. 24, ал.7 от ЗУЕС „...касиер може да бъде собственик или ползвател, който не е съпруг, член на домакинството, не е във фактическо съпружеско съжителство, в родствена връзка по права линия, по съребрена линия до втора степен и по сватовство до първа степен с останалите членове на контролния съвет, както и с членовете на управителния съвет или с управителя.“ Предвид цитираната разпоредба, налице е несъвместимост за едно лице по отношение на едновременното изпълнение на функциите на управител и касиер на етажната собственост. Безспорно е, че след проведеното събрание на 20.10.2022г., до 09.01.2023г., именно Р.С. е изпълнявала функциите на касиер на етажната собственост, като през същия период е имала и качеството на управител. Така съдът намира, че решението, обективизирано в Протокола за общото събрание, проведено на 20.10.2022г., е в противоречие с разпоредбата на чл.24, ал.7 ЗУЕС.

Поради изложените мотиви съдът намира от една страна, че са допуснати съществени нарушения в установената процедура за провеждане на общото събрание на етажните собственици, уредена в чл.12 - чл.17 ЗУЕС, а от друга - самото решение на общото събрание на етажната собственост противоречи на материалната разпоредба на чл.24, ал.7 ЗУЕС, което носи неговата незаконосъобразност на собствено основание.

Предявеният иск е основателен и следва да бъде уважен, като следва да бъде отменено решението, обективизирано в т.1 от Протокол за проведено общо събрание на собствениците на жилищна сграда (или вход от нея) гр...., ... ..., проведено на 20.10.2022г.

Предвид изхода на делото в тежест на ответника следва да се възложат разноските, като същият бъде осъден да заплати на ищеца разноски в размер на 30,00лв. за държавна такса и 600,00лв. за адвокатско възнаграждение.

Воден от горните мотиви, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** като незаконосъобразно, по иска на Й. К. Й., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр...., ..., ... решението по т.1 от Протокол за проведено общо събрание на собствениците на жилищна сграда (или вход от нея) в гр...., ..., проведено на 20.10.2022г.

**ОСЪЖДА** Етажните собственици на самостоятелни обекти в жилищната сграда, находяща се в гр...., ..., представлявани от управителя ..., да заплатят на Й. К. Й., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр...., ..., ..., сумата от **630,00лв.** /шестстотин и тридесет лева/, представляваща разноски по делото за държавна такса и адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд гр.... в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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