

# РЕШЕНИЕ

№ 1955

гр. Варна, 01.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 39 СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Христина В. Тодорова Колева

при участието на секретаря Цветелина Пл. Илиева  
като разгледа докладваното от Христина В. Тодорова Колева Гражданско дело № 20223110114247 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по предявен от С. П., родена на \*\*\* в гр. О., гражданин на М., с адрес: гр. \*\*\* срещу Етажна собственост на комплекс „В.“ с административен адрес: гр. \*\*\*, представлявана от управителя „Т-3“ ЕООД, ЕИК \*\*\* иск с правно основание чл.40 ЗУЕС за отмяна на решение на общото събрание на етажната собственост, проведено на 29.09.2022 г., обективизирано в т. 1 от Протокол № 9 от 29.09.2022г. за провеждане на общото събрание, а именно: „Представеният и разгледан договор за присъединяване на сградата към електроразпределителната мрежа и откриване на 103 индивидуални партиди за ел. енергия да бъде подписан от избраните собственици на предходното ОС на ЕС, проведено на 08.09.2022г., след като бъдат налични средствата за неговото осъществяване в банковата сметка на ЕС, открита за тази цел.“

Твърди се в исковата молба, че заедно със своя съпруг А.П. и техните дъщери А. П. и Л. П., ищцата е собственик на апартамент № 3, находящ се на първи етаж в сградата № 1, с адрес на имота в гр. \*\*\*, с предназначение на обекта – жилище. Излага се, че на 28.09.2022г. било свикано ОС на собствените с покана, поставена на таблото за обяви на сградата и изпратена по и-мейл с дневен ред, касаещ разглеждане на договор за възлагане на поръчка за присъединяване на сградата към ел. мрежа и откриване на индивидуални партиди на собствениците на имоти в комплекса. Събранието било проведено на 29.09.2022г., където бил представен проект на договор за възлагане за поръчка, съгласно който етажната собственост да възложи на собственика на трафопоста в поземления имот да прехвърли правото на собственост на собствения си трафопост на „Е.С.“ АД, като въз основа на проекта е сключен договор на 14.10.2022г. Излага се в ИМ, че така обективизираното в Протокола на ОС е незаконосъобразно поради редица нарушения. На първо място се посочва, че не е спазен 7-дневния срок за поставяне на поканата на видно място в сградата. Отделно от посоченото се твърди, че събранието е свикано по неотложен въпрос, какъвто поставеният

по т. 1 от Протокола на ОС не представлява. На следващо място се сочи, че взетото решение не е от компетентността на свиканото ОС. Твърди се нарушението на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС – липса на посочване в протокола мястото на съставянето му, както и същността на изявленията и направените предложения. Липсвало отразяване и на влизащите и излизащи лица по време на заседанието, както и кога е приключило то и в кой момент е взето решението. Навеждат се доводи за нарушения на изискванията на чл. 14 ЗУЕС, касаещи представителната власт на присъстващите лица. Соци се опорочаване на кворума на ОС на ЕС. На следващо място се посочва, че е нарушена процедурата по оповестяване на изготвения протокол, доколкото на общодостъпно място на входа на сградата не е било поставено съобщение за изготвения протокол. Поради изложеното моли за отмяната на оспореното решение.

В срока по чл.131 ГПК е депозиран писмен отговор на исковата молба, в който се счита предявеният иск за допустим, но неоснователен. Признава факта, че ищецът е собственик на обект в сградата с режим на етажна собственост. Счита, че събранието на 29.09.2022г. е редовно свикано и проведено при спазване на всички изисквания на ЗУЕС. Излага се, че поканата за свикване на ОС на ЕС съдържа всички задължителни реквизити съгл. чл. 13, ал. 7 ЗУЕС, както и че същата е залепена на 28.09.2022г. на информационното табло за обяви на сградата, във всеки вход и изпратена по и-мейл на всички собственици. Излага подробни доводи за неотложността на свиканото ОС. Счита решенията на ОС на ЕС за валидно взети, при спазена процедура за свикване, покани, обявен дневен ред, кворум и мнозинство. Моли за отхвърлян на иска.

**СЪДЪТ**, след като взе предвид представените по делото доказателства – по отделно и в тяхната съвкупност, съобрази становищата на страните и нормативните актове, регламентиращи процесните отношения, намира за установено следното от **фактическа страна**:

За безспорно и ненуждаещо се от доказване между страните е прието, че ищецът е собственик на недвижим имот – ап. 3, находящ се в сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: гр. \*\*\* на основание чл. 146, ал.1, т.3 ГПК. Това се установява и от приложения НА № \*\*\*г.

Представен е Протокол № 9 от Общото събрание на собствениците на ЕС в сграда с идентификатор \*\*\*, адрес: гр. \*\*\* от който се установява, че на 29.09.2022г. в 18.30 часа се е провело ОС на ЕС по извънреден въпрос – разглеждане на договор за присъединяване на сградата към електроразпределителната мрежа и откриване на индивидуални партии на собствениците на имоти в комплекса. В протокола е отразено, че на събранието са присъствали представители на живущите, притежаващи 65.56 % идеални части от общите части. Взето е оспореното решение с 41 гласа „за“, представляващи 55.33 % и 7 гласа „против“, представляващи 10.23%. Протоколът е подписан от председателя на ОС и протоколчик.

Представен е списък на присъствалите и взели решение на събранието, като под № 6 е вписан В.Ш., представител на 1.43% идеални части от общите части и от негово име е положен подпис.

Представен е списък по т. 1 от дневния ред.

Представена е покана за свикване на ОС на ЕС на 29.09.2022г., като не е спорно, че е поставена на 28.09.2022г. в 14:00, въпреки, че месецът на

поканата е поправен на 08. и не се установява от кого е извършена поправката.

Видно от Протокол за поставена покана, същата е поставена на информационните табла във всички входове на 28.09.2022г. в 14:00 часа.

Представено е съобщение за изготвен протокол, поставено на таблото за обяви на 02.10.2022г. в 11:30 и протокол за поставено съобщение за изготвен протокол.

На л.55- 59 са приложени пълномощни, с които част от собствениците са упълномощили други лица да ги представляват на ОС на ЕС.

Представен е протокол № 8 от проведено на 08.09.2022г. събрание на ЕС. По т.1 от дневния ред е взето решение, в срок от седем дни, от избраната комисия да бъде предоставен на собствениците окончателен договор за възлагане и изпълнение на поръчка за присъединяване на сградата към електропреносната мрежа и откриване на индивидуални партиди за всеки самостоятелен обект. Определен е срок от 3 дни за внасяне на сумите от всички собственици по откритата със специално предназначение сметка, след окончателната изработка и одобрение на договора или до 19.09.2022г. Избраната комисия е упълномощена да подпише договора за възлагане и изпълнение на поръчката.

Представен е договор за възлагане и изпълнение на поръчка от 14.10.2022г., сключен между ЕС В. и Г.Ф. ЕООД.

В полза на ищеца са събрани гласни доказателства за установяване, че предметът на представения при проведеното общо събрание договор касае различен от неотложен случай, както и че процедурата по свикване на и провеждане на ОС е опорочена, вкл. и изготвения протокол за проведеното ОС на ЕС не е оповестен по предвидения ред за запознаване със съдържанието му.

От показанията на св. В.Ш. се установи, че е получил по електронна поща съобщение за събранието на 29.09.2022г., един ден преди датата на провеждането му. Не е присъствал на събранието, тогава е бил в М.. Св. заявява, че положението от негово име подпис в списъка на присъствалите и взели решение на ОС, проведено на 29.09.2022г., не изпълнен от него. Името му също не е изписано от него.

От показанията на св. Д.М. се установява, че е получил покана за събранието проведено на 29.09.2022г. предния ден на имейла. Присъствал на събранието. В.Ш. не е присъствал на това събрание.

В полза на ответника са събрани гласни доказателства за установяване, че приложените покани и протоколи са поставени в законоустановения срок, че обявения дневен ред е спазен, изискуемия кворум за провеждане на общо събрание е спазен, че общото събрание е проведено съгласно изискванията на ЗУЕС, с нужните реквизити, че протоколът е изготвен съобразно изискванията на закона и взетите решения са в съответствие със законовите разпоредби, както и че всичко случило се на проведеното общо събрание е отразено достоверно в протокола.

Св. А.И. е собственик на обект – ап.54 в Комплекс „В.“ с административен адрес: гр. \*\*\*. На 28.09.2022г. получил покана на имейл адрес за провеждане на общо събрание и отделно имало залепена на информационното табло. Във входа и на главното информационно, което е на влизане в комплекса. Поканата била подписана от управителя на ЕС. Имало

протокол за поставена покана. ОС било насрочено за 17:30 часа. В първоначалния час не се провело, започнало с един час закъснение, тъй като нямало необходимия кворум в уречения час. Св. присъствал на ОС на 29.09.2022г. Всичко случило се на събранието било отразено в протокола. Протоколът от ОС бил изпратен също на имейл. Имало неотложност за свикване на това събрание, тъй като имали поставен срок 30.09.2022г. да се подпише договор за офертата, която била предоставена.

Св. Г.Г. е собственик на обект в ЕС. Получил на имейл покана на 28.09.2022г. за провеждане на ОС. Присъствал на проведеното ОС на 29.09.2022г. Покана имало и на информационното табло на комплекса, съответно и във всеки вход. Протоколът от ОС отразявал действително какво се е случило на ОС. Имало и съобщение за изготвения протокол на таблата.

С оглед така установените факти, съдът намира следното от **правна страна**:

Предявеният иск, предмет на разглеждане на настоящото дело, черпи правното си основание от разпоредбата на чл.40, ал.1 ЗУЕС, според която всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание и има за предмет установяване законосъобразността или незаконосъобразността на проведено Общо събрание на етажна собственост. Според чл.40, ал.2 ЗУЕС молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаване на съобщението по чл.16, ал.7 ЗУЕС. Съдът приема молбата за допустима, тъй като е подадена видно от представените писмени доказателства в законовия срок. Съгласно чл.41 ЗУЕС собствениците или сдружението на собствениците се представляват пред съда от председателя на управителния съвет /управителя/ или упълномощено от него лице.

По иска с правно основание чл.40 ЗУЕС в тежест на ответника е да докаже, че са спазени всички законови изисквания при провеждане на Общо събрание на етажната собственост.

Искът за отмяна на решението на Общото събрание на етажната собственост е предявен от легитимирано лице – собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост.

Спорни по делото са въпросите относно надлежното свикване на ОС, дали взетото решение спада към компетентността на ОС и съответства ли на изискванията на императивните разпоредби на закона.

На основание чл. 13, ал. 1 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. Върху поканата следва да се отбележат датата и часа на нейното поставяне на видно и общодостъпно място на входа на сградата. За датата и часът на поставянето се съставя протокол. Общото събрание може да бъде насрочено не по-рано от осмия ден след датата на поставяне на поканата.

В разглеждания случай по делото е представен протокол по смисъла на чл. 13, ал.1 изпр.2 ЗУЕС за поставяне на поканата на таблото на вход, в който е удостоверено, че на 28.09.2022г. е поставено съобщение за провеждане на ОС на дата 29.09.2022г. в 17.30 ч.. Протоколът е подписан от управителя на етажната собственост и свидетел.

Ищецът е оспорил удостоверените в протокола факти.

Посоченият протокол е частен свидетелстващ документ, поради което не се ползва с обвързваща съда материална доказателствена сила. При оспорване на обективиранияте в протокола факти, същите подлежат на доказване с всички доказателствени средства /Определение № 427/26.06.2014г. по дело № 3157/2014г. на ВКС, I г.о/. В конкретния случай от ответника са ангажирани гласни доказателства за поставянето на поканата за ОС по реда, изискуем съгласно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС.

Относно правоизключващите възражения на ищеца за незаконосъобразност на взетите решения поради неспазването на изискванията на ЗУЕС във връзка с реда за провеждането на общото събрание без наличие на нужния кворум, за вземането на решенията и обявяването им, следва да се отбележи следното:

По аргумент от разпоредбата на чл.13, ал.1 ЗУЕС общото събрание се свиква чрез поканата, подписана от лицата, които го свикват, 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**. 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.

Видно от поканата, общото събрание се свиква 24 часа преди датата на събранието. Според решение № 67/23.02.2012 г. на II ГО на ВКС, постановено по реда на чл. 290 ГПК по гр. д. № 768/2011 г., при наличие на съдебен спор за законосъобразността на решенията на общото събрание, преценката дали е налице неотложен случай по смисъла на чл. 13, ал. 1, предл. второ ЗУЕС се извършва с оглед обективното наличие на ситуация, представляваща заплаха за живота или здравето на собствениците, ползвателите или трети лица, така и с оглед характера на взетите от общото събрание решения - дали същите са пряко насочени към премахване на тази ситуация или не.

От събраните писмени и гласни доказателства не се установи, че се касае за неотложен случай. Обсъждането, било на физическото състояние на сградата, било на оферти или договори за възлагане на поръчка за присъединяване към електроразпределителната мрежа и откриване на индивидуални партиди, не представлява „неотложен случай”. Горното не се опровергава и от представения протокол № 8 от проведено на 08.09.2022г. ОС на ЕС и взетото по т.1 от дневния ред решение, което задължава избраната комисия в 3 - дневен срок, считано от 09.09.2022 да представи окончателен договор съгласуван с изпълнителя.

Следователно взетото решение не е насочено към премахване на непосредствена опасност от „разрушаването на сградата, на нейни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях”, от „нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради” или за „живота и здравето на собствениците, ползвателите, обитателите и други лица” (аргумент от пар.1, т.9 от ДР на ЗУЕС).

След като не е налице неотложен случай, то тогава общото събрание не е следвало да се свиква и провежда по-малко от 8 дни след датата на поставяне на поканата (в нарушение на чл.13, ал.1 ЗУЕС).

Посочените нарушения водят до незаконосъобразност на процедурата по свикване на общото събрание, което влече след себе си и незаконосъобразност на всички взети на него решения. В този смисъл

исквата претенция се явява основателна и решението следва да бъде отменено.

С оглед горното е безпредметно да се обсъждат останалите възражения на ищеца за незаконосъобразност на решението, свързани с опорочаване на съдържанието на протокола от общото събрание, защото те не могат да променят крайният правен извод.

Следва да се посочи също, че съдържанието на протокола от проведено ОС не отговаря на разпоредбата на чл.16, ал.5 ЗУЕС. Съгласно посочената правна норма, протоколът за ОС трябва да съдържа датата и мястото на провеждането му, дневният ред, **явилите се лица** и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номер на самостоятелния обект, начин, по който са гласували лицата – "за", "против" или "въздържал се", техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Видно от списъка на присъствалите и взели решение по обявения дневен ред на събранието, в него е отразено, че В.Ш. е присъствал, а от гласните доказателства се установи, че същият не е присъствал на събранието и не е полагал подпис в списъка. Т.е. съдът приема, че протоколът не отразява действително явилите се и присъствали лица, носители на правото на собственост или ползване върху самостоятелни обекти, тъй като макар посочен поименно, срещу положен от негово име подпис в приложен към протокола списък, представляващ неразделна част от него, В.Ш. не е присъствал на събранието.

Искът като основателен подлежи на уважаване.

#### Относно разноските:

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищецът има право на поисканите и доказани разноски под формата на платени държавна такса в размер на 80 лева и възнаграждение за защита и съдействие от един адвокат в размер на 450 лева. Доказателствата за действително извършени разноски са представени пред настоящата инстанция.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

### **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** като незаконосъобразно решение на Етажна собственост на комплекс „В.“ с административен адрес: гр. \*\*\*, представлявана от управителя „Т-3“ ЕООД, ЕИК \*\*\*, взето на 29.09.2022г., обективизирано в точка т. 1 от Протокол № 9 от 29.09.2022г. за провеждане на общото събрание, а именно: „Представеният и разгледан договор за присъединяване на сградата към електроразпределителната мрежа и откриване на 103 индивидуални партии за ел. енергия да бъде подписан от избраните собственици на предходното ОС на ЕС, проведено на 08.09.2022г., след като бъдат налични средствата за неговото осъществяване в банковата сметка на ЕС, открита за тази цел.“, на основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС

**ОСЪЖДА** Етажна собственост на комплекс „В.“ с административен адрес: гр. \*\*\*, представлявана от управителя „Т-3“ ЕООД, ЕИК \*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ НА С. П.**, родена на \*\*\* в гр. О., гражданин на М., с адрес: гр. \*\*\*, сумата от **530 лева** разноски по делото за заплатена държавна такса и възнаграждение за защита и съдействие от един адвокат, на основание чл. 78,

ал. 1 ГПК.

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

Препис от настоящото решение да се връчи на страните по делото, заедно със съобщението за постановяването му на основание чл. 7, ал. 2 ГПК.

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