

# РЕШЕНИЕ

№ 1042

гр. Варна, 02.08.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: И. Н. П.

Членове: Н. П. Н.

мл.с. С. Р. Д.

при участието на секретаря Г. Г. С.  
като разгледа докладваното от И. Н. П. Въззивно гражданско дело № 20223100500876 по описа за 2022 година

**Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.**

Образувано е по подадена въззивна жалба с вх. № 261372/02.02.2022 г., на ВРС, от „ИВ ТУР“ ООД, чрез адв. Д.Б. В., уточнена в молба вх. № 262467/28.02.2022 г., на ВРС, срещу Решение № 262955/15.12.2021 г., постановено по гр.д. № 8814/2020 г., по описа на ВРС, 41 с-в, в ЧАСТТА, с която са ОТХВЪРЛЕНИ предявените от въззивника искове за отмяна на решения, приети на общо събрание на собствениците в етажната собственост с административен адрес в гр. \*\*\*\*\*, проведено на 16.06.2020 г., както следва: 4. Решение по предложение 2 по т. 2 от Дневния ред: управителният орган на ЕС ще бъде едноличен и че общото събрание ще избере управител на ЕС.; 5. Решение по предложение 3 по т. 2 от Дневния ред: контролният орган на етажната собственост да бъде колективен и да се състои от трима членове.; 6. Решение по предложение 4 по т. 2 от Дневния ред: избира \*\*\*\* за управител на етажната собственост.; 7. Решение по предложение 7 по т. 2 от Дневния ред: избира за членове на контролния съвет на етажната собственост \*\*\*\*, \*\*\*\* Хотелс ООД и \*\*\*\*.; 8. Решение по предложение 1 по т. 3 от Дневния ред: разходите за управление и поддръжка на общите части на етажната

собственост за сезон 2020 и за периода до следващия летен сезон, под формата на еднократна такса етажна собственост да бъдат разпределени пропорционално между собствениците в сградата, според притежаваните от тях площи в сградата и са в размер по: 3,50 евро за 1 кв.м. притежавана площ в сградата. Таксата няма да включва услугите портиерна служба и рецепция, които няма да се използват в сградата през летния и зимния период на 2020 г. и част от 2021 г. Ще се събира еднократна вноска за техническа поддръжка и ремонти в сградата, която е в размер на 0,50 евро за 1 кв. м., притежавана от собствениците площ в сградата. Цялата еднократна такса етажна собственост, заедно с вноската за техническа поддръжка и ремонт са дължими и трябва да бъдат платени в цялост от собствениците до края на месец юли 2020 г. През м. април 2021 г. ще се проведе общо събрание на собствениците, което да реши дали през летен сезон 2021 г. ще има портиерна служба и рецепция в сградата и което ще определи разходите за тези услуги.

Решението се оспорва като неправилно и необосновано, постановено в нарушение на материалния и процесуалния закон. Навеждат се твърдения, че неправилно съда е обсъждал, без да е въведено в предмета на доказване, дали е изминало повече от година от последното събрание на етажните собственици до проведеното на 16.06.2020 г. В тази връзка нарушение било и не било обсъдено възражението, че при поканата не е спазено условието на разпоредбата на чл. 12, ал. 2 от ЗУЕС. Налице бил и порок, изразен в разминаване на вписаното правно основание в поканата и отбелязаното в протокола от проведеното общо събрание. Извежда се твърдение, че ако към 18:30 присъствалите били 62,413 % ид.ч. от общите части на сградата, а в 19:10 ч. – явилите се лично или чрез представител били 60,817 ид.ч., изключвайки лицата по оспорените пълномощни и упълномощителите на \*\*\*\*, то решенията са взети без да е било налице необходимото мнозинство. В евентуалност излага, че дори да е налице законен кворум от 33 % от ид. ч., то решенията не са взети с мнозинство повече от 50 % от представените идеални части, тъй като решенията не са приети с единодушие. Били налице нарушения в часа за провеждане, липсвала карта за гласуване на присъстващите и подпис на гласувалите. Същността на изявлението, отразени в протокола били опорочени поради липса на посписи и противоречие с императивна правна норма на чл.16, ал. 5 от ЗУЕС. Оспорва изводите на съда, че обжалваните решения на общото събрание не са от категорията на

посочените в чл. 17, ал. 3 от ЗУЕС. Твърди, че са налице нарушения на разпоредбите на чл. 17, ал. 7 и чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС при взетите решения на общото събрание. В частност възразява, че членовете на управителния съвет могат да бъдат собственици и ползватели, както и че член на контролния съвет не може да бъде лице, свързано с управителя. По отношение решението по предложение 7, т. 2 от дневния ред твърди, че съда не е взел предвид обстоятелството, че с „въздържал се“ гласува собственик от обект 013. Що се отнася до решението по предложение 1 по т. 3 от дневния ред, счита, че е налице нарушение на нормите за разпределение на дължимите от етажните собственици вноски за поддръжка и управление на общите части. Твърди, че са налице отклонения от законовите правила, свързани с начина на определяне на таксите по вноски фонд „Ремонт и обновяване“ и разходи за управление и поддържане общите части.

**В срока по чл. 263 ГПК** е постъпил отговор от Етажна собственост, кк \*\*\*\* чрез адв. И.С..

Въззиваемият оспорва жалбата, като я намира за неоснователна и недоказана. Противопоставя се на всички твърдения на въззивника за незаконосъобразност на процедурата по свикване на общото събрание, кворума, при който е започнало общото събрание и този, при вземане на решенията. Излага подробни аргументи за необоснованост и недоказаност на твърденията за по-висок размер на притежаваните от въззивника ид. ч. от сградата, както и на тези относно недопуснатия пълномощник - \*\*\*\*. По повод пълномощието на \*\*\*\*, отговаря, че не е представлявал повече от трима собственици и се присъединява към изводите на първоинстанционния съд. На следващо място, счита че закона позволява мандат на управителя до 2 години, поради което не е налице твърдяното нарушение. Счита за неоснователни въведените възражения и за останалите решения на общото събрание, като ги оспорва с подробни аргументи.

В проведеното открито съдебно заседание по делото въззивникът не се явява, процесуалният му представител в нарочна молба поддържа жалбата и моли да се постанови решение, с което да се отмени това на ВРС. Претендира разноски, съгласно представен списък, в евентуалност – заявява възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК.

**По така предявените искове, редуцирани до предмета на въззивното обжалване, страните излагат следните фактически твърдения:**

Производството пред \*\*\*\* районен съд е образувано по искова молба, подадена „Ивтур“ ООД, с която е предявен иск с правно основание чл. 40 от ЗУЕС против Етажна собственост с административен адрес гр. \*\*\*\*“ за отмяна на всички взети решения на Общото събрание на Етажната собственост, проведено на 16.06.2020 г.

Ищецът бил собственик на самостоятелни обекти в сградата и притежавал общо 23,957 ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, респективно от правото на собственост на басейна. Твърди, че на 26.06.2020г. бил обявен и получен от представител на дружеството протокол от проведеното на 16.06.2020г. общо събрание на етажната собственост. Поканата за събранието била от 05.06.2020г. В същата липсвали данни лицата подписали я да са етажни собственици, притежаващи най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата на основание чл.12, ал.2 ЗУЕС. В поканата било отразено свикване на събранието по реда на чл.12, ал.2 ЗУЕС, а в протокола от общото събрание било отразено свикване на събранието по реда на чл.12, ал.5 ЗУЕС, което не отговаряло на съдържанието на поканата и съставлявало съществено нарушение на правилата относно инициативата за свикване на събранието.

В протокола от общото събрание били отразени притежаващите 62.413% ид.ч. от общите части на сградата да са присъствали към 18:30 часа. Регистрацията на явилите се лица приключила в 19:10 часа и тогава присъствали собственици на самостоятелни обекти в сградата притежаващи 60.817% ид.ч. от общите части, съответно не било вярно, че към 19:30 часа били 62.413 % от общите части на сградата. Съгласно паралелно извършено преброяване в 19:30 часа, явилите се лично или чрез представител собственици на самостоятелни обекти притежавали 65.817 % с отразен % ид. части на собствениците на паркоместа. Към протокола липсвал списък – приложение 2 за явилите се един час по-късно лица. Ищецът твърди, че всички отразени в протокола гласувания за взетите в него решения не отговаряли на истината. По отношение съдържанието на протокол, сочи че не съдържал подпис на гласувалите лица, липсвали задължителни приложения –

карта за гласуване на присъствали лица, с отбелязване на решенията по дневния ред, начина, по който са гласували лицата, техен подпис и същността на изявленията им. Последното било съществен порок, поради нарушение на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. В протокола не било посочено кои собственици в какво качество участват на събранието, а за тези, които са представлявани по пълномощие – не било отразено пълномощното и неговата форма. Относно решението, взето по Предложение 2, т. 2, ищецът е оспорил процента гласували „против“, евентуално, че същото било взето при липса на законов кворум. В тази връзка незаконосъобразно било и предложение 4 т. 2, тъй като не бил определен мандат на избрания управител. По предложение 7 т. 2 от дневния ред, посочва, че невярно е отразеното в протокола обстоятелство за процента гласували от представените ид.ч. на събранието, така не било вярно и записаното гласуване на „въздаржали се“ и „против“. Твърди се, че изборът на член на контролния съвет, конкретно на „\*\*\*\* Хотелс“ ООД, е незаконосъобразен, тъй като \*\*\*\*, който е и избран управител, бил съдружник, представляващ и управител на същото. Решението противоречало на разпоредбата на чл. 24, ал. 7 от ЗУЕС. Предложението 1 по т. 3 също било незаконосъобразно. Аргументирал се е като сочи, че разпоредбата на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС била с императивен характер що се касае до разпределението на вноските за поддръжка и управление на общите части на етажната собственост. За определения размер на вноската за техническа поддръжка и ремонтите в сградата, твърди че противоречала на чл. 50, ал.2 от ЗУЕС.

Ответникът, в отговор на исковата молба оспорил иска като неоснователен. Признава единствено фактите, че ищецът е собственик на апартамент в ответната ЕС, както и че на посочената датата е проведено ОСЕС, като оспорва всички останали твърдения.

По отношение на процедурите по свикване, провеждане на ОС на ЕС и обявяване на решенията обосновава становище, че са осъществени по законоустановения ред. Излага твърдения, че поканата била връчена на собствениците по реда на чл.13 ал.1 от ЗУЕС. Както в протокола, така и в поканата било отразено, че събранието е свикано на основание чл. 12, ал. 5 от ЗУЕС. Навежда твърдения, че процедурата по свикването не е нарушена, тъй като закона позволява, след като е минало повече от една година от последното събрание на ЕС, следващото да се свиква от собственик на етажната собственост, каквито са \*\*\*\* и \*\*\*\*. Настоящият случай бил

именно такъв. На проведеното общо събрание бил съставен протокол в изискуемата форма, при наличие на кворум, решенията се взели с необходимия кворум, изготвена е справка за апартаментите и идеалните им части, изготвен е списък на присъстващите собственици на входа. Точките от дневния ред са приети с необходимия по закон кворум. Видно от дневния ред и взетите решения, същите са в интерес на собствениците на ЕС. В протокола било посочено, че присъстващите в 18:30 часа присъстват и към 19:30 часа, не са напускали мястото на събранието и други собственици, ползватели и обитатели на сградата не са се явили, поради което нямало изискване и фактическо основание за съставяне на друг списък на явилите се в 19:30 часа лица. Кворумът на присъстващите бил изчислен чрез математически сбор на притежаваните от явилите се лица идеални части от етажната собственост, посочени от тях собственоръчно в присъствения лист и бил в размер на 62.413%. Включените в дневния ред на проведеното събрание въпроси били извън изброените в чл.11, ал.1, т.7 и т.10, букви „а“, „б“, „в“, „г“, „ж“ и „л“ ЗУЕС. Решенията по предложения 2, 4 и 5 касаели т.1 и т.3 от дневния ред, поради което не било необходимо съгласието на всички присъстващи. Що се касае до възражението за избор на управител, потвърждава, че не е гласуван мандат, но счита, че такъв произтича от закона – 2 години. В закона липсвала забрана управителят на ЕС да е свързано лице по смисъла на ТЗ с юридическо лице – член на контролния съвет. Посочил, че по общо съгласие на етажните собственици можело да се предвиди различен от установения в закона начин на разпределяне на разходите за управление и поддържане на общите части. Допълнил е, че в ЗУЕС липсвала пречка за оформяне на допълнителни фондове или вноски за обезпечаване на техническа поддръжка на общите части на сградата, особено когато това било необходимо с оглед смесеното им предназначение и сериозната сезонна натовареност.

**Съставът на \*\*\*\* окръжен съд, въз основа на твърденията и възраженията на страните, с оглед събраните по делото доказателства и по вътрешно убеждение, формира следните фактически и правни изводи:**

Предявеният конститутивен иск намира правното си основание в разпоредбата на чл. 40 ал. 3 от ЗУЕС.

За разлика от нищожността на сделките, на която може да се позове всяка страна и заинтересовано лице безсрочно, контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост е съдебен, ограничен е със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен и тече от узнаването на решението, извършено по реда за уведомяването за събранието – чл. 40, ал.2 от ЗУЕС. Ограничена е активната процесуална легитимирани, като е предоставена такава само на собствениците на обекти от етажната собственост – чл. 40 ал.1 от ЗУЕС.

Ищецът е доказал правото си на собственост върху самостоятелен обект в етажната собственост, поради което е налице активна процесуална легитимация за провеждането на исковата защита. От друга страна конститутивният иск е предявен в рамките на преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС, поради което същият е допустим.

По аргумент на разпоредбата на чл. 269 от ГПК, по отношение на проверката на правилността на първоинстанционното съдебното решение, произнасянето на въззивния съд е ограничено до изложените във въззивната жалба възражения.

Настоящият състав съобразява, че в конкретния случай протоколът от общото събрание е стабилизирал, тъй като е установено, че същият не е оспорван по реда на чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС, поради което отмяната на решенията на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и/или при неспазване на императивни правни норми, т.е. при оспорване на тяхната законосъобразност.

Релевираните от въззивника оспорвания се отнасят до законосъобразността на процедурата по свикване на общото събрание на етажните собственици; липса на изискуемия кворум за провеждане на събранието, респективно незаконосъобразно взети решения; неправилно приложение на императивни законови норми при взетите решения по предложение 2, т.2 от дневния ред; предложение 3, т. 2 от дневния ред; предложени 4, т. 2 от дневния ред и предложение 7 по т. 3 от дневния ред, както и необоснованост на съдебния акт в посочената част.

По отношение на процедурата по свикване на общото събрание, конкретно нарушения в инициативата и поканата:

Оспореното от ищеца и настоящ въззивник основание за

приложимостта на чл. 12, ал. 2 от ЗУЕС, която урежда възможност за свикване на общо събрание на ЕС от собственици с % най-малко 20/100 от общите части на сградата, е неотносимо в конкретния случай. Твърденията на „Ивтур“ ООД се свеждат до недоказаност, че лицата, подписали поканата отговарят на условията за свикване на събрание по този ред, както и, че е налице формална нередовност, изразена в разминаване на законовото основание отбелязано в поканата и протокола от ОС на ЕС. В отговора на исковата молба, ответникът е възразил, че свикването е по реда на ал. 5 от ЗУЕС, като е посочил, че всеки етажен собственик има право на инициатива, след като е минало повече от година от последното съдебно заседание. Видно от поканата, приложена на л. 14 и л. 61, тя е подписана от лицата \*\*\*\* и \*\*\*\*, до името на които е направен запис с номер на апартамент. В същата е отбелязан чл. 12, ал. 5, като противно отбелязване не е налице нито в протокола от проведеното общо събрание, нито в протокола за поставяне на поканата. Във всеки от представените и приети по делото документи, касаещи свикването на общото събрание на ЕС в Апартаментен хотел „Ялта“, проведено на 16.06.2020 г. е записано, че то се инициира по реда на чл. 12, ал. 5 от ЗУЕС. Документите не са оспорени и данните, които се свеждат от тях са безпротиворечиви, поради което доказва се, че събранието не е свикано на основание чл. 12, ал. 2 от ЗУЕС, съответно неоснователни са възраженията на дружеството. Приложената от етажната собственост хипотеза на закона дава възможност на всеки собственик или ползвател да свика общо събрание на ЕС в случай на неотложност или когато е изминала повече от една година от последното общо събрание. Твърденията на ответната страна се покриват с доказателствата по делото. Лицата, подписали поканата са собственици в етажната собственост, видно и от списъка – Приложение №1 от етажната собственост, който не е оспорен по делото. Оспорване във връзка с условието дали е изминала година от последно провеждано събрание на етажните собственици не е наведено, поради което съда не следва да го обсъжда дали е доказано или не. При тази фактическа и правна установеност, пизводът че не е налице твърдяното нарушение на законово установената процедура по свикване на общо събрание на етажната собственост, е правилен.

Преди да се разгледат възраженията за нарушения на мнозинството по чл. 17 от ЗУЕС, както и тези, касаещи конкретните решения, включително относно неспазване нормата на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, въззивният съд следва



да отговори на оспорванията, засягащи допуснатите нарушения по съставянето на протокола, които в случай, че се окажат основателни биха опорочили взетите решения на общото събрание.

Разпоредбата на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, уреждаща минималното изискуемото съдържание на протокола е императивна. Спазването ѝ е условие за проверка и контрол за изискванията на чл. 15 и чл. 7 от ЗУЕС, за кворум на събранието и мнозинство за вземане на решенията, респективно начина по който са гласували отделните собственици, вкл. чрез гласуване по пълномощие.

По конкретното възражение на ищеца и въззивник в настоящото производство, в нарушение на материалния закон ВРС е приел, че липсва законово изискване гласувалите лица да удостоверяват с подписа си начина, по който са гласували, при което е стигнал и до грешния извод, че не са нарушени императивните правила на ЗУЕС и не са опорочени решенията на общото събрание.

Измененията и допълненията в чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС /обн. ДВ, бр. 26/2016 г./, действаща към датата на провеждане на общото събрание – 16.06.2020 г., налагат категоричен извод, че явилите се лица следва да удостоверят не само явяването си на ОС, а и начина, по който са гласували - с подписа си в протокола или в отделен документ. Това е формата и съдържанието на удостоверяването от тези лица на волеизявленията им "за", "против" или "въздържал се" по всяко от приетите решения. Това становище се подкрепя по аргумент от противното от съдебната практика, формирана при действието на предходната редакция на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, в която такова изискване не е било налице и липсата му е обосновавала извод, че липсата на подписи от етажните собственици, гласували против атакуваните решения, не е опорочавала произнасянето на ОС на ЕС /Решение № 133/31.03.2015 г. по гр. д. № 632/2014 г. на ВКС, II г. о./. Мотивите са били именно, че разпоредбата изброява лимитативно съдържанието на протокола, съответно липсата на който и да е реквизит води до нарушение на императивна норма в закона. Няма основание да се счете, че нововъведените със ЗИД от 2016 г. реквизити не са задължителни, в т.ч. и подписа на гласувалите собственици. При положение, че актуалната редакция на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, предявява към съдържанието на протокола изискване той да съдържа

начина, по който са гласували лицата, удостоверява с подписите им, то липсата на такива подписи представлява несъответствие на протокола с императивно законово изискване към неговата форма и съдържание. Освен удостоверявателна функция, подписът е отделен реквизит от посочване начина, по който са гласували лицата - "за", "против" или "въздържал се" и доколкото се приема, че липсата на който и да е било от изброените елементи в разпоредбата води до недействителност, то и тяхното отсъствие има същата последица. Поради това, че решенията на общото събрание са валидни, ако са обективирани в протокол от проведеното ОС с нормативно установено минимално съдържание /чл. 16, ал. 4, изр. първо, вр. чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС/, в частност - за удостоверяване с подписите на присъстващите на него лица на начина, по който те са гласували "за", "против" или "въздържал се", а спазването на установената в ЗУЕС процедура по приемането им е условие за тяхната действителност /в т. см. Определение № 472/10.10.2018 г. по ч. гр. д. № 3504/2018 г. на ВКС, IV г. о./, то при нарушения същите подлежат на отмяна/ Решение № 39 от 19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г., I гр. отд. на ВКС/.

Видно е от представения с исковата молба протокол и приложенията, депозиран от ответника, че той съдържа: датата и мястото на провеждането на общото събрание; дневния ред; явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват; същността на изявленията; направените предложения; взетите решения по дневния ред и мнозинството, с което са взети решенията. Наличните в протокола подписи на присъстващите лица, обективирани в Приложение № 1 удостоверяват единствено явяването им на общото събрание и какви са идеалните им части в ЕС. Нито в протокола, нито в друг отделен документ се съдържат подписи на гласувалите лицата със "за", "против" и "въздържал се".

Настоящият състав, счита че конкретиката на случая също изисква действителността на волеизявленията на гласувалите да е „облечена“ в потезка форма, поради обема на проведеното общо събрание. Провеждането на доказване със свидетелски показания е трудно и недостоверно. В случая, на проведеното общо събрание са обсъждани множество предложения по т. 2 и т. 3 от дневния ред, както и видно от съдържанието на протокола и показанията на свидетелите, се е дебатирано продължително по някои от тях. Установява се също, че някои въпроси са били отлагани, като по-късно

участниците в събранието са се връщали на тях. Не на последно място факта на броя присъстващи също е причина съда да не може да гласува доверие на така или иначе непълните сведения на разпитаните лица по въпроса кой как е гласувал, съответно дали е имало необходимото мнозинство за приемане на спорните предложения по съответните точки от дневния ред, тъй като очевидно е било трудно да се следят всички лица, освен ако не си си го поставил за цел предварително. Свидетелката \*\*\*\*, която е била протоколчик на събранието, също признава, че е било затруднена на момента да пресмята точни проценти на гласувалите, поради което такива са се съобщавали приблизително, включително дали е било прието съответното решение. Съдът се доверява на тези сведения, тъй като те се покриват с твърденията на другите свидетели, а и отговарят на обстановката при проведеното общо събрание. Поради това дори и да се приеме, че при липсата на валидни волеизявления се открива възможността, в производството по чл. 40 от ЗУЕС, да се докажат гласуванията, включително чрез свидетелски показания, то изходът от спора няма да бъде променен, тъй като такова доказване не е проведено успешно. Свидетелските показания са непълни и колебливи по въпроса дали е било налице мнозинство за приемането на всяко от спорните по делото решения. Не са снети никакви показания колко от представените на събранието % от общите части са формулирали гласуването „за“, „против“ и „въздържал се“ при вземане на решения по предложение 2, т.2 от дневния ред; предложение 3, т. 2 от дневния ред; предложение 4, т. 2 от дневния ред и предложение 7 по т. 3 от дневния ред. В тази връзка следва да се отбележи, че по делото не са представени записки за броя на гласовете и начина на гласуване, водени по време на събранието (на протоколчика или на адв. В.), за които свеждат твърдения свидетеля \*\*\*\*, свидетелките \*\*\*\* и \*\*\*\*. Поради това невъзможно е установяването на процентно мнозинство от представените на събранието % от общите части на сградата дори със събраните по делото доказателства.

Установеното неспазване на едно от императивните изисквания на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС относно формата и съдържанието на протокола от ОС на ЕС, в който са обективирани взетите на 16.06.2020 г. решения на ОС, е самостоятелно основание те да бъдат отменени като незаконосъобразни (чл. 42, ал. 2, вр. чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС). Следва да се отбележи, че в настоящото производство съдът има правомощие да отмени процесните решения като

приложи императивната правна норма на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС (в подобен смисъл е и Решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. на ВКС, I г. о.), като се има предвид, че твърдения за конкретната незаконосъобразност на проведеното ОС са изложени още в исковата молба и поддържани във въззивната жалба. В предмета на въззивния контрол са взетите на ОС на ЕС на Апартаментен хотел „Ялта“ Решение по предложение 2 по т. 2 от Дневния ред: управителният орган на ЕС ще бъде едноличен и че общото събрание ще избере управител на ЕС.; Решение по предложение 3 по т. 2 от Дневния ред: контролният орган на етажната собственост да бъде колективен и да се състои от трима членове.; Решение по предложение 4 по т. 2 от Дневния ред: избира \*\*\*\* за управител на етажната собственост.; Решение по предложение 7 по т. 2 от Дневния ред: избира за членове на контролния съвет на етажната собственост \*\*\*\*, \*\*\*\* Хотелс ООД и \*\*\*\*.; Решение по предложение 1 по т. 3 от Дневния ред: разходите за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост за сезон 2020 и за периода до следващия летен сезон, под формата на еднократна такса етажна собственост да бъдат разпределени пропорционално между собствениците в сградата, според притежаваните от тях площи в сградата и са в размер по: 3,50 евро за 1 кв.м. притежавана площ в сградата. Поради този извод безпредметно е обсъждането на съответствието им с останалите разпоредби на ЗУЕС, на чието нарушение се позовава „Ивтур“ ООД.

Съобразно изложените мотиви и поради несъвпадане изводите на настоящия въззивен състав с тези на първоинстанционния съд, решението в обжалваната му част, следва да бъде отменено и вместо него да се постанови отмяна на взети решения на общо събрание на собствениците в етажната собственост с административен адрес в гр. \*\*\*\*“, проведено на 16.06.2020 г., както следва: 4. Решение по предложение 2 по т. 2 от Дневния ред: управителният орган на ЕС ще бъде едноличен и че общото събрание ще избере управител на ЕС.; 5. Решение по предложение 3 по т. 2 от Дневния ред: контролният орган на етажната собственост да бъде колективен и да се състои от трима членове.; 6. Решение по предложение 4 по т. 2 от Дневния ред: избира \*\*\*\* за управител на етажната собственост.; 7. Решение по предложение 7 по т. 2 от Дневния ред: избира за членове на контролния съвет на етажната собственост \*\*\*\*, \*\*\*\* Хотелс ООД и \*\*\*\*.; 8. Решение по предложение 1 по т. 3 от Дневния ред: разходите за управление и поддръжка

на общите части на етажната собственост за сезон 2020 и за периода до следващия летен сезон, под формата на еднократна такса етажна собственост да бъдат разпределени пропорционално между собствениците в сградата, според притежаваните от тях площи в сградата и са в размер по: 3,50 евро за 1 кв.м. притежавана площ в сградата. Таксата няма да включва услугите портиерна служба и рецепция, които няма да се използват в сградата през летния и зимния период на 2020 г. и част от 2021 г. Ще се събира еднократна вноска за техническа поддръжка и ремонти в сградата, която е в размер на 0,50 евро за 1 кв. м., притежавана от собствениците площ в сградата. Цялата еднократна такса етажна собственост, заедно с вноската за техническа поддръжка и ремонт са дължими и трябва да бъдат платени в цялост от собствениците до края на месец юли 2020 г. През м. април 2021 г. ще се проведе общо събрание на собствениците, което да реши дали през летен сезон 2021 г. ще има портиерна служба и рецепция в сградата и което ще определи разходите за тези услуги.

В останалата си част Решение № 262955/15.12.2021 г., постановено по гр. д. № 8814/2020 г. по описа на ВРС е влязло в законова сила и не е в обхвата на съдебния контрол на ВРС.

По разноските:

С оглед изхода на делото, въззивникът има право на разноски. Предвид отправеното своевременно искане за присъждане на разноски и съобразно представен по делото списък по чл. 80 от ГПК, на л. 37 от делото, въззиваемият следва да бъде осъден да заплати на дружеството сумата от 660 лв. за разноски пред настоящата инстанция, от които 60 лв. са за внесена държавна такса, 600 лв. - за платено адвокатско възнаграждение, съгласно представения договор за правна защита и съдействие.

Мотивиран от изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Решение № 262955/15.12.2021 г., постановено по гр.д. № 8814/2020 г., по описа на ВРС, 41 с-в, в **ЧАСТТА**, с която се **ОТХВЪРЛЯ** предявения от „Ивтур“ ООД, с ЕИК \*\*\*\* и седалище и адрес на управление в гр. \*\*\*\*, иск за отмяна на решения, приети на общо събрание на

собствениците в етажната собственост, с административен адрес в гр. \*\*\*\*\*, проведено на 16.06.2020 г., както следва: 4. Решение по предложение 2 по т. 2 от Дневния ред: управителният орган на ЕС ще бъде едноличен и че общото събрание ще избере управител на ЕС.;5. Решение по предложение 3 по т. 2 от Дневния ред: контролният орган на етажната собственост да бъде колективен и да се състои от трима членове.;6. Решение по предложение 4 по т. 2 от Дневния ред: избира \*\*\*\* за управител на етажната собственост.;7. Решение по предложение 7 по т. 2 от Дневния ред: избира за членове на контролния съвет на етажната собственост \*\*\*\*, \*\*\*\* Хотелс ООД и \*\*\*\*.;8. Решение по предложение 1 по т. 3 от Дневния ред: разходите за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост за сезон 2020 и за периода до следващия летен сезон, под формата на еднократна такса етажна собственост да бъдат разпределени пропорционално между собствениците в сградата, според притежаваните от тях площи в сградата и са в размер по: 3,50 евро за 1 кв.м. притежавана площ в сградата. Таксата няма да включва услугите портиерна служба и рецепция, които няма да се използват в сградата през летния и зимния период на 2020 г. и част от 2021 г. Ще се събира еднократна вноска за техническа поддръжка и ремонти в сградата, която е в размер на 0,50 евро за 1 кв. м., притежавана от собствениците площ в сградата. Цялата еднократна такса етажна собственост, заедно с вноската за техническа поддръжка и ремонт са дължими и трябва да бъдат платени в цялост от собствениците до края на месец юли 2020 г. През м. април 2021 г. ще се проведе общо събрание на собствениците, което да реши дали през летен сезон 2021 г. ще има портиерна служба и рецепция в сградата и което ще определи разходите за тези услуги., **КАТО ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

**ОТМЕНЯ**, като незаконосъобразни, решения, приети на общо събрание на собствениците в етажната собственост, с административен адрес в гр. \*\*\*\*\*, проведено на 16.06.2020 г., както следва: 4. Решение по предложение 2 по т. 2 от Дневния ред: управителният орган на ЕС ще бъде едноличен и че общото събрание ще избере управител на ЕС.;5. Решение по предложение 3 по т. 2 от Дневния ред: контролният орган на етажната собственост да бъде колективен и да се състои от трима членове.;6. Решение по предложение 4 по т. 2 от Дневния ред: избира \*\*\*\* за управител на етажната собственост.;7. Решение по предложение 7 по т. 2 от Дневния ред: избира за членове на контролния съвет на етажната собственост \*\*\*\*, \*\*\*\* Хотелс ООД и \*\*\*\*.;8. Решение по предложение 1 по т. 3 от Дневния ред: разходите за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост за сезон 2020 и за периода до следващия летен сезон, под формата на еднократна такса етажна собственост да бъдат разпределени пропорционално между собствениците в сградата, според притежаваните от тях площи в сградата и са в размер по: 3,50 евро за 1 кв.м. притежавана площ в сградата. Таксата няма да включва услугите портиерна служба и рецепция, които няма да се използват в сградата през летния и зимния период на 2020 г. и част от 2021 г. Ще се събира еднократна вноска за техническа поддръжка и ремонти в сградата, която е в размер на 0,50 евро за 1 кв. м., притежавана от собствениците площ в

сградата. Цялата еднократна такса етажна собственост, заедно с вноската за техническа поддръжка и ремонт са дължими и трябва да бъдат платени в цялост от собствениците до края на месец юли 2020 г. През м. април 2021 г. ще се проведе общо събрание на собствениците, което да реши дали през летен сезон 2021 г. ще има портиерна служба и рецепция в сградата и което ще определи разходите за тези услуги, по предявен иск от „Ивтур“ ООД, с ЕИК \*\*\*\* и седалище и адрес на управление в гр. \*\*\*\*, на основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС.

**ОСЪЖДА** Етажната собственост, с административен адрес в гр. \*\*\*\*“ да заплати на „Ивтур“ ООД, с ЕИК \*\*\*\* и седалище и адрес на управление в гр. \*\*\*\*, сумата от **660 /шестотин и шестдесет/ лева**, представляваща дължими на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК съдебно-деловодни разноски за производството пред ВОС.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване, по арг. от чл. 280, ал. 3, т. 2 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_