

# РЕШЕНИЕ

№ 4077

гр. Варна, 21.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 9 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Насуф Исмаел

при участието на секретаря Илияна Илк. Илиева  
като разглежда докладваното от Насуф Исмаел Гражданско дело № 20213110110681 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по предявен от „И. Т.“ ООД, ЕИК \*, действащ чрез адв. Д. В., против Е. с., с административен адрес: \*, представлявана от адв. И. С., конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС за постановяване на съдебно решение, с което да се отменят взетите от Общото събрание на Е. с. решения, обективирани в протокол от 26.05.2021 г., а именно решенията по предложение № 1; предложение № 2.2; предложение № 2.3; предложение № 3.2; предложение № 3.4; предложение № 3.5; предложение № 5.1; предложение № 5.2 и предложение № 5.3.

**В исковата молба ищецът твърди**, че е собственик на самостоятелни обекти, находящи се в сграда в режим на ЕС - Апартамент хотел „Я.“, с административен адрес гр. В., к. к. „З. п.“, като притежаваните от него ид. ч. от общите части на сградата възлизат общо на 21.929%. Сочи, че е собственик на \*, подробно описани в нотариален акт за учредяване на право на строеж между съсобственици от 17.04.2007 г.

Излага се в сезиралата съда искова молба, че на 26.05.2021 г. е проведено ОС на ЕС. Твърди се, че решенията, чиято отмяна се иска, са взети незаконосъобразно от ОС на ЕС по подробно изложените от ищеца причини, които могат да бъдат обобщени, както следва: 1./ Общото събрание е свикано от С. Д. и П. И. чрез покана от 17.05.2021 г., в която нямало данни за това дали лицата, които са я подписали, са етажни собственици, притежаващи 20% ид. ч. от общите части на сградата в нарушение на чл. 12, ал. 2 от ЗУЕС. Твърди се, че С. Д. бил избран за управител на ЕС с предходно решение от 16.06.2020 г., чието изпълнение е било спряно със съдебна санкция, за което последният бил уведомен на 03.08.2020 г. и към датата на свикване на процесното ОС на ЕС С. Д. е нямал качеството на управителен орган на неперсонифицираното образование, което обуславяло нередовността на свикването на ОС на ЕС, тъй като същият не е бил овластен през м. май 2021 г. да свиква общо събрание, което опорочавало и взетите решения; 2./ Сочи се, че не са спазени изискванията за кворум и мнозинство; оспорва се съдържанието на протокола по отношение на изчисляване на гласувалите със „за“, „против“ или „въздържал се“ по направените гласувания относно оспорените решения; 3./ Твърди се, че е нарушена разпоредбата на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС,

доколкото се оспорва верността и валидността на пълномощните, които били представени без превод на български език; протоколът не съдържал подпис на гласувалите лица; липсвали и задължителните приложения към протокола – карта за гласуване на присъствалите лица с отбелязване на решенията по дневния ред, начина, по който са гласували лицата „за“, „против“ и „въздържал се“; протоколът не съдържал и информация за това кои собственици в какво си качество участват в събранието, а за тези, които са представлявани по пълномощие – не било отразено пълномощното и неговата форма, което възпрепятствало преценката дали са спазени изискванията за форма, а оттам и за валидност на гласуването на тези лица; 4./ Сочи се, че протоколът бил обявен след изтичане на законоустановения срок по чл. 16, ал. 6 от ЗУЕС, а именно на 23.06.2021 г., което било съществено нарушение на закона; в съобщението за изготвен протокол липсвало подпис на лицата, поставили съобщението; 5./ Твърди се, че е нарушена и разпоредбата на чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС, доколкото на събранието са били взети решения по въпроси, които не били включени в предварително обявения дневен ред и не представлявали неотложен случай, а именно решенията по предложение по т. 1, т. 2.3, т. 3.2, т. 3.4 от протокола; 6./ част от оспорените решения /т. 3.4, т. 5.1, т. 5.2/ били взети и в противоречие на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, която разпоредба материализирала императивна правна норма; 7./ решението по т. 3.5 от протокола противоречало на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС, доколкото не било взето с мнозинство 67% ид. ч. от общите части на сградата, отделно не било взето решение относно параметрите на договора с частния домоуправител и лицата, които да подпишат същия; 8./ Поддържа се, че решението по предложение по т. 5.3 противоречи на чл. 50, ал. 3 от ЗУЕС.

По същество ищецът моли съда да уважи конститутивния иск.

Претендира сторените съдебно-деловодни разноски по делото.

**В срока по чл. 131 от ГПК** ответникът е депозирал писмен отговор на исковата молба, в който излага доводи за допустимост, но неоснователност на иска по чл. 40 от ЗУЕС. Не оспорва, че ищцовото дружество е собственик на самостоятелни обекти, ситуирани в сграда в режим на ЕС, с административен адрес: \*, изградена в ПИ с идентификатор № \*. Твърди се в отговора, че ОС е свикано редовно в съответствие с чл. 12 от ЗУЕС. Сочи се, че кворумът на присъствалите лица е правилно отразен в протокола. Поддържа се, че протоколът съдържа всички законови реквизити по ЗУЕС, като не са нарушени разпоредбите на чл. 16, ал. 5 и чл. 14, ал. 4 от ЗУЕС. Твърди, че срокът за изготвяне на протокола от ОС на ЕС е инструктивен, а не фатален. Излагат се подробни доводи за несъстоятелността на възраженията на ищеца за незаконосъобразност по отделните решения на ОС на ЕС. Твърди се, че оспорванията на ищеца са голословни, касаещи целесъобразността на взетите решения, а след като решенията са взети законосъобразно от ОС на ЕС, то не е в правомощията на съда да прецени тяхната целесъобразност. Оспорва твърдението, че решението за мандатността на управителя е взето извън дневния ред и че разходите за изграждане на система за видеонаблюдение и контрол на достъпа до общите части да е луксозен разход. Твърди, че всички решения, касаещи разноските и разходите са необходими, текущи или неотложни или представляват част от обичайната режийна поддръжка на сградата и трябва да бъдат извършени, за да се реализира грижата на добрия стопанин от страна на ЕС или за да се приведат системите и съоръженията в комплекса в състояние, което им позволява да изпълняват обичайните си функции. Твърди се, че разпоредбата на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС е диспозитивна, целяща да гарантира еднаквост в подхода при определянето на таксите, а не да даде задължителни условия. Излага, че решението за даване на мандат на управителя да възложи извършването на определени действия на трети лица не е решение по смисъла на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС, поради което не е необходимо да бъде взето с квалифицирано мнозинство.

По същество моли за отхвърляне на предявения иск и присъждане на сторените съдебно-деловодни разноски.

**В хода на проведеното открито съдебно заседание** ищецът, редовно призован, представлява се от адв. В., чрез която поддържа исковата молба. Уточнява, че притежава 23.957% ид. ч. от общите части на сградата и правото на строеж.

Ответникът, редовно призован за същото съдебно заседание, представлява се от адв. С., чрез която поддържа отговора на исковата молба. В депозираните писмени бележки

доразвива своите доводи за неоснователност на предявения иск.

Съдът, като взе предвид доводите на страните, събрания и приобщен по делото доказателствен материал в съвкупност и поотделно и като съобрази предметните предели на исковото производство, очертани с исковата молба и отговора, на основание чл. 12 и чл. 235, ал. 2 от ГПК, приема за установени следните **фактически и правни положения**:

Съдът намира иска, с който е сезиран, за процесуално допустим. Искът изхожда от активно легитимирано лице – не е спорно, че ищецът е собственик на самостоятелни обекти в процесната сграда в режим на Е. с. и че притежава 23.957 % ид. ч. от общите части на сградата, които правнорелевантни факти се установяват по несъмнен начин и от ангажираните по делото нотариален акт за учредяване на право на строеж между съсобственици от 13.04.2007 г.; нотариален акт за продажба на недвижим имот от 15.11.2013 г.; таблица за застроената площ на обектите, ид. ч., в курортна жилищна сграда к. к. „З. п.“, обект: хотел „Я.“, УПИ \*, кв. \* и извадка от кадастралния регистър на недвижимите имоти ЕКАТТЕ.\*.

Сезиран е родово и местно компетентен съд. Разпоредбата на чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС въвежда за подаване на молбата 30-дневен преклузивен срок от оповестяване на решението по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, за спазването на който съдът следи служебно. Исковата молба е депозирана на 21.07.2021 г. В конкретния случай е видно от протокола за поставено съобщение, че по arg. от чл. 17, ал. 7 от ЗУЕС на 23.06.2021 г. в 16.40 часа на информационното табло във входа на процесната сграда в режим на ЕС е поставено съобщение за изготвения протокол от проведено на 26.05.2021 г. ОС на ЕС, включително, че копие от протокола, ведно с приложенията са изпратени до всички етажни собственици по ел. поща, съобразно правилото на чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС, от което следва, че искът е предявен в нормативно установения преклузивен срок.

По основателността на предявения конститутивен иск:

За да бъде уважен предявеният иск, ищецът следва да установи по несъмнен начин в условията на пълно и главно доказване кумулативното наличие на следните елементи от фактическия състав на иска: 1./ че е собственик на обект, в сграда с административен адрес: гр. Варна, к.к. „З. п.“ апартамент хотел „Я.“ в режим на Е. с.; 2./ че са приети оспорените с иска решения от Общото събрание на Етажната собственост, проведено на 26.05.2021 г.

В тежест на ответника е да проведе насрещно доказване по горните факти, както и да установи, че решенията са взети валидно, при спазена процедура за свикване, покани, обявен дневен ред, кворум, мнозинство, че общото събрание е проведено съгласно изискванията на ЗУЕС, че протоколът е изготвен съобразно изискванията на закона и взетите решения са в съответствие със законовите разпоредби.

Първият правнорелевантен факт, както беше обсъдено по допустимостта на производството, не е спорен между страните, а се установява от ищеца по категоричен начин и посредством представените писмени доказателства. Досежно втория елемент от фактическия състав на иска по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС между страните също не съществува спор, като проведеното на 26.05.2021 г. ОС на ЕС, на което са взети оспорените решения, се установява по несъмнен начин и от ангажирания протокол на л. 28 от делото.

На отмяна по реда на чл. 40 от ЗУЕС подлежат решения, които са взети при нарушение на процедурните правила, предвидени от закона за свикването и провеждането на заседанията на общото събрание или решения, които противоречат на императивни материалноправни разпоредби на закона.

Съдът следва да се произнесе в рамките на наведените от ищеца основания за незаконосъобразност на решенията. Първото оплакване в сезиралата съда искова молба е досежно наличието на порок при свикването на процесното ОС. Съгласно чл. 12, ал. 1 от ЗУЕС общото събрание на етажните собственици се свиква най-малко веднъж годишно. Активнолегитимиран да свика същото по правило е представителният орган – управител или управителен съвет. Общото събрание може да бъде свикано и от етажните собственици, които имат най-малко 20% ид. ч. от общите части на сградата. Общото събрание може да бъде свикано и от всеки един етажнен собственик или ползвател в неотложни случаи по смисъла на т. 16 от § 1 от ДР на ЗУЕС или когато е изминала повече от една година от

последното проведено общо събрание.

Процесното ОС на ЕС е проведено на 26.05.2021 г. в 18:45 часа при наличие на кворум над 67% в лобито на сградата в режим на ЕС. Същото е свикано от С. Д. и П. И. с покана от 17.05.2021 г. с предварително обявен дневен ред /л. 130/. В поканата са посочени имената на С. Д. и П. И. с отбелязване на техните апартаменти, респективно ап. № 503 и ап. № 011, което е в унисон и с представения присъствен лист от 26.05.2021 г., приложен към протокола от ОС. Видно е от протокола, ситуиран на гърба на л. 130, поканата е залепена във фоайето на кооперацията на 17.05.2021 г. в 09:20 часа. В поканата е посочена разпоредбата на чл. 12 от ЗУЕС, без да е уточнена алинеята, т.е. от самата покана не става ясно С. Д. и П. И. точно в какво качество свикват процесното общо събрание – като представителни органи или етажни собственици. От представения по делото протокол от 05.04.2016 г. /л. 175/ е видно, че С. Д. е избран от ОС на ЕС за управител за срок от две години. Служебно известен факт по делото е, че С. Д. е преизбран за управител на процесната ЕС с решение на ОС, проведено на 16.06.2020 г., което решение е отменено по иск на „И. Т.“ ООД с правно основание по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС с влязло в законна сила решение, постановено в производството по в. гр. д. № 876 по описа за 2022 г. на ОС-Варна. Също така не се спори по делото, а и на съда е служебно известно, че изпълнението на решенията, взети от ОС на ЕС, проведено на 16.06.2020 г., е спряно, на основание чл. 40, ал. 3 от ЗУЕС, с влязло в законна сила определение, постановено в производството по гр. д. № 8814 по описа за 2020 г. на РС-Варна. Ответникът не оспорва, че последното обстоятелство е доведено до знанието на управителя С. Д. на 03.08.2020 г. Т.е. към датата на свикване на ОС на ЕС, а именно 17.05.2021 г. С. Д. не е притежавал качеството на управител на ответната Е. с., доколкото изпълнението на решението, въз основа на което се легитимирал като такъв, е било спряно от съда към 17.05.2021 г., а впоследствие и отменено. Съдът не споделя доводите на ответника, изложени в писмените му бележки, за това че в конкретния случай следва да се приложи правилото на чл. 21, ал. 2 вр. чл. 19, ал. 2 от ЗУЕС, поради което не е опорочено свикването на ОС от 26.05.2021 г., тъй като С. Д. се легитимира като управител въз основа на протокола от 05.04.2016 г. Вярно е, че след изтичане мандата на управителния орган до избора на нов, старият продължава да изпълнява функциите си. Фактите обаче в настоящия казус не могат да бъдат подведени под хипотезата на цитирания законов текст, доколкото след изтичане на мандата на С. Д., считано от 05.04.2018 г., същият е преизбран за управител с решението, взето на 16.06.2020 г., чието изпълнение е спряно и което е отменено впоследствие със съдебна санкция. С избора на нов управител, макар той да е един и същ правен субект, се заличава действието на предходното решение касателно този избор. Ако се сподели становището на ответника, че С. Д. продължава да има представителна власт за свикването на процесното ОС от 26.05.2021 г., учредена нему по силата на решението от 26.05.2016 г., то ще се стигне до правния абсурд етажните собственици, които не са съгласни с избора на С. Д., да не могат да изберат нов управителен орган в нито един следващ момент, имайки предвид процедурните „хватки“, които ЗУЕС допуска. Не такъв е замисълът на чл. 21, ал. 2 от ЗУЕС, доколкото върховният орган на неперсонифицираното образувание е общото събрание на етажните собственици и именно заради това законодателят е признал и гарантирал възможността на всеки един етажнен собственик да свика и общото събрание, ако притежава най-малко 20% ид. ч. от общите части, какъвто не е настоящия случай; в случаите на неотложност, какъвто не е настоящия случай и ако е изминала най-малко една година от свикването на предходното ОС, какъвто не е настоящия случай, имайки предвид, че преди процесното ОС /26.05.2021 г./ предходното е свикано на 16.06.2020 г.

Ето защо крайният извод на съда е, че ОС на ЕС, проведено на 26.05.2021 г., чиито решения са материализирани в съставения протокол /л. 28/, не е свикано от надлежен орган по смисъла на чл. 12 от ЗУЕС, което от своя страна опорочава взетите на 26.05.2021 г. решения по предложение № 1; предложение № 2.2; предложение № 2.3; предложение № 3.2; предложение № 3.4; предложение № 3.5; предложение № 5.1; предложение № 5.2 и предложение № 5.3, поради което искът следва да бъде уважен.

Доколкото процедурата по вземане на оспорените решения е опорочена още от самото ѝ начало, то съдът не следва да се произнася по останалите оплаквания за незаконосъобразност.

За пълнота на изложението обаче следва да се посочи, че дори да се възприеме тезата на ответника за приложението на чл. 21, ал. 2 от ЗУЕС и общото събрание да е свикано от надлежен орган, то искът отново е основателен поради установения по несъмнен начин по делото порок при гласуване на оспорените решения. Измененията и допълненията в чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС /обн. ДВ, бр. 26/2016 г./, действаща към датата на провеждане на общото събрание – 26.05.2021 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, регламентира към съдържанието на протокола изискване той да съдържа начина, по който са гласували лицата, удостоверен с подписите им, то липсата на такива подписи представлява несъответствие на протокола с императивно законово изискване към неговата форма и съдържание. Освен удостоверителна 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 - 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.

Видно е от представения с исковата молба протокол и приложенията към него, 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", което обуславя незаконосъобразността на взетите решения. Настоящият състав, счита че конкретиката на случая изисква действителността на волеизявленията на гласувалите да е "облечена" в писмена форма по арг. от чл. 16, ал. 6 вр. ал. 5 вр. ал. 4, изр. 1-во от ЗУЕС. Провеждането на доказване със свидетелски показания в настоящия процес е недопустимо по арг. от чл. 164, ал. 1, т. 3 от ГПК.

При този изход на спора в полза на ищеца, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, следва да се присъдят сторените съдебно-деловодни разноски съразмерно с уважената част от иска, чийто общ размер възлиза на 680.00 лева, от които заплатена по сметка на РС-Варна държавна такса за разглеждане на иска – 80.00 лева и хонорар за един адвокат в размер от 600.00 лева. Претенцията за присъждане на заплатените държавни такси за издаване на обезпечителна заповед е несъстоятелна, доколкото такава се дължи единствено при подаване на молба за допускане на обезпечение на бъдещ иск – арг. от чл. 22, т. 1 от ТДТССГПК, но не и на предявен, каквато е настоящата хипотеза.

Водим от горните мотиви и на основание чл. 42, ал. 2 от ЗУЕС, съдът

РЕШИ

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ**, на основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, по иска на „И. Т.“ ООД, ЕИК \*, приетите от Общото събрание, проведено на 26.05.2021 г., на Е. с., с административен адрес: \*, решения по **предложение № 1; предложение № 2.2; предложение № 2.3; предложение № 3.2; предложение № 3.4; предложение № 3.5; предложение № 5.1; предложение № 5.2 и предложение № 5.3** от дневния ред.

**ОСЪЖДА**, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, Е. с., с административен адрес: \* **да заплати** в полза на „И. Т.“ ООД, ЕИК \* сумата в общ размер от **680.00 лева**, представляваща сторени по делото съдебно-деловодни разноси.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд – Варна в *двуседмичен срок* от съобщението.

*Препис от решението да се връчи на страните, на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.*

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