

РЕШЕНИЕ

№ 660

гр. В., 01.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – В., III СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Невин Р. Шакирова

Членове: Николай Св. Стоянов
мл.с. Александър В. Цветков

при участието на секретаря Галина Г. Славова
като разгледа докладваното от Невин Р. Шакирова Въззивно гражданско дело № 20233100500959 по описа за 2023 година

Производството е по реда на Глава XX от ГПК.

Образувано е по повод въззивна жалба на Етажна собственост в сграда, находяща се в гр. В., ул. ****, ПИ 10135.2573.361, представлявана от Управителя „Роял-Билд 2015“ ЕООД, ЕИК 203624891, представлявано от управителя Н.З.З. срещу Решение № 665 от 01.03.2023г. по гр.д. № 7846/2022г. по описа на ВРС, XII-ти състав, с което **на основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС** по иск на В. Ш., гражданин на Л., роден на ****г. в Е., със съдебен адрес: гр. В., бул. **** са отменени следните решения на Общото събрание на Етажна собственост, с административен адрес: гр. В., ул. ****, представлявана от “Роял-Билд 2015” ЕООД:

- решение по т. 1 от ОСЕС, проведено на 30.05.2022г., с което за управител на ЕС е избрано дружеството “Роял-Билд 2015” ЕООД, представлявано от Н.З.;

- решение по т. 3 от ОСЕС, проведено на 30.05.2022г., с което 10 % от сумата за обща вода към фонд „Ремонт и обновяване“ е пренасочена;

- решение по т. 4 от ОСЕС, проведено на 30.05.2022г., с което е определена месечна такса за поддръжка в размер на 58 лв. за всеки обект в сграда „****“ и прилежащите части;

- решение по т. 6 от ОСЕС, проведено на 30.05.2022г., с което е дадено разрешение управителят на ЕС да започне процедура по изискване на дължими към ЕС суми от некоректните собственици;

- решение по т. 7 от ОСЕС, проведено на 30.05.2022г., с което е прекратен електронният достъп до паркинга на некоректните собственици.

Въззивната жалба е основана на оплаквания за недопустимост, евентуално за неправилност и необоснованост на обжалваното решение. Недопустимостта на решението е изведена от твърдения, че В. Ш. е продал собствения си обект с ид. 10135.2573.361.2 още на 01.11.2022г., с което е загубил качеството етажен собственик в ЕС, съответно активната си процесуална легитимация по иска. За него е отпаднал понастоящем и правния интерес от провеждане на иска, поради което като недопустимо обжалваното решение следва да се обезсили. Евентуално неправилността на решението е обоснована от неправилния извод на съда за допуснати нарушения при свикването и провеждането на събранието, с аргументи, че дори да се приеме, че има нарушение на разпоредбите на ЗУЕС относно участието на пълномощник при формирането на волята на етажен собственик при вземане на решение от ОС, това не обуславя незаконосъобразност на кворума, а оттам и до незаконосъобразност на взетите решения. Съдът е следвало да приспадне ид.ч. на съсобствениците, за които от доказателствата по делото, счита, че не е установено да са участвали лично или да са били надлежно представлявани. Нормата на чл. 14 от ЗУЕС би била нарушена ако се стигне до различно решение при изключване гласовете на собствениците по изключените пълномощни. Дори и с редуциране на % ид.ч. от изключените 2 пълномощни не се стига до промяна на взетите решения на ОС. Следователно не е налице нарушение в сочения смисъл, съответно незаконосъобразност на решенията на ОСЕС. Последното е редовно свикано, проведено е законосъобразно, при наличие на кворум повече от 33% и от ОЧ, съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС, а решенията са били взети с необходимото мнозинство от присъствалите. Съобразно изложеното са отправените искания.

В отговор на жалбата В. Ш. оспорва доводите в нея като неоснователни. Признава, че се е разпоредил с правото си на собственост по отношение на обект – ап. 1 в сградата на ЕС на 01.11.2022г. Посочва, че към момента на постановяване на решението на ВРС е бил собственик на обект – ап. 6 в същата сграда до 08.03.2023г., когато се е разпоредил с правото на собственост и по отношение на втория притежаван обект. Счита за ирелевантно обстоятелството дали към настоящия момент се легитимира като собственик на обект в ЕС или не. Обосновава правилност на решение по съображения, че изискването на чл. 14, ал. 4 от ЗУЕС е императивно и нарушаването му е достатъчно основание за отмяна на оспорваните решения. Останалите сочени доводи обуславят същия извод. Отправя искане в тази връзка решението да се потвърди с извод за законосъобразност.

В хода на проведеното по делото съдебно заседание, страните поддържат изразените позиции по спора, като всяка претендира присъждане на разноски.

При проверка валидността и допустимостта на обжалваното решение, съобразно нормата на чл. 269, пр. I от ГПК, съдът не открива пороци, водещи до неговата нищожност или недопустимост. По останалите въпроси, за да се произнесе съдът съобрази следното:

Производството пред ВРС е образувано по повод предявен от В. Ш., гражданин на Л., роден на ****г. в Е. срещу Етажна собственост в сграда, находяща се в гр. В., ул. ****, ПИ 10135.2573.361, представлявана от Управителя „Роял-Билд 2015“ ЕООД, ЕИК 203624891,

представявано от управителя Н.З.З. конститутивен иск **с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС** за отмяна на незаконосъобразни решения на ОС на ЕС, обективирани в т. 1, 3, 4, 6 и 7 от Протокол от 30.05.2022г.

Фактическите твърдения, на които е основан иска са в следния смисъл: ищецът е собственик на ап. № 1 на втори етаж в жилищната сграда, в режим на етажна собственост, находяща се в гр. В., ул. ****. На 30.05.2022г. било проведено ОС на ЕС, за което узнал от покана, поставена на входа на сградата. Присъствал лично на събранието, но изготвеният протокол не бил поставен на видно място в сградата, а се снабдил с копие от същия на 09.06.2022г. от друг собственик. Така проведеното ОС е незаконосъобразно поради неспазване на изискванията за свикването му, поради нарушения при изчисляване на ОЧ на участвалите на събранието собственици, както и поради допуснати редица процедурни нарушения, обуславящи незаконосъобразност на взетите решения. Така, в хипотеза на свикване на основание чл. 12, ал. 2 от ЗУЕС, поканата изхожда от Н.З., която съвместно със съпруга си е собственик на обекти под 20% от ОЧ общо. В тази връзка не са представени доказателства за собствеността и числящите се към съответния обект ОЧ от сградата; не е уточнено от собствениците на кои самостоятелни обекти е формиран кворума; представеният регистрационен списък не отразява реално притежаваните проценти ид.ч., които са посочени в списъка; отделно Н.З. е участвала в гласуването и подписала протокола като пълномощник на повече от трима собственици, което е недопустимо съгласно чл. 14, ал. 4 от ЗУЕС; събранието се е провело не в обявения час от 11 ч. , а в 19 ч.; взети били решения извън дневния ред. Отделно взетото решение по т. 4 – за такса от 58 лв. за всеки обект е необосновано, неясно и неконкретизирано, като е предназначено за посрещане на разходи извън нуждите на ЕС; решението по т. 2 за избор на управител е взето при конфликт на интереси, доколкото дружеството управлявано от Н.З. е собственик и представител на много други собственици в сградата; не е спазено изискването на закона по чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС за квалифицирано мнозинство при избора на такова дружество. Дружеството „Роял-Билд 2015“ ЕООД не е собственик, но е избрано с мнозинство от 82.13%, което е оспорено. Решението по т. 7 от протокола за прекратяване на електронния достъп до паркинга на некоректните собственици е недопустимо като взето извън включените в дневния ред, без да е налице хипотеза на неотложен случай /чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС/ и касаещо обекти, извън общите части на ЕС. Паркингът принадлежи към друга съседна сграда. Ето защо е отправено искане за отмяна на оспорените решения с извод за тяхната незаконосъобразност.

В отговор на исковата молба, ЕС, представлявана от управителя „Роял Билд 2015“ ЕООД, представлявано от Н.З.З. оспорила иска. Навела доводи, че обжалваните решения на ОС са взети при спазена законова процедура по свикване и провеждане на ОС, при липса на визираните в исковата молба нарушения. Ищецът, като собственик на ап. 1 не е заплащал „такса вход“ от 2015г., поради което и като некоректен платец решенията рефлектират върху него. ОС е свикано съобразно покана от 23.04.2022г. с час за провеждане от 11:00 ч., впоследствие променен и обявен нов час от 18:00 часа. Събранието е свикано на основание чл. 12, ал. 1 и чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС от управителя Н.З.. Присъстващите на събранието

собственици и пълномощници са се подписали на присъствен списък, изготвен в табличен вид, като било взето решение в предишни ОСЕС, подписите от присъствения списък да се считат и за подписи при гласуването за взетите на събранието решения. Спазени са изискванията на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, а доколкото съдържанието на протокола не е оспорено от ищеца в срока по чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС, то съдържанието му се е стабилизирало и доказва с обвързваща етажните собственици и съда доказателствена сила, че отразените в него действия на ОС и взетите решения са извършени съобразно отразеното. Притежаваните проценти ид.ч. от ОЧ от друга страна са взети от „Предварително ценообразуване“, като същите кореспондират с ид.ч. от ОЧ описани в нотариалните актове. Паркингът фигурира в инвестиционния проект и съставлява отделно обособен обект, съгласно изискванията на чл. 37, ал. 4 от ЗУТ. В сградата в режим на ЕС необходимите места за паркиране са осигурени с инвестиционния проект в паркинг-гараж със статут на самостоятелен обект в сградата. Протоколът има необходимото съдържание съгласно чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, а приложените списък на присъстващите собственици/пълномощници удостоверяват провеждането на събранието и взетите решения при наличие на кворум и мнозинство. Решението по т. 4 – за определяне на месечен размер на вноската от 58 лв. е разпределена по равно между всички собственици на обекти в сградата. Решението е съобразено с чл. 51 от ЗУЕС, не е определена на обект, а между всички собственици. По оспорването за неяснота в начина на изчисляване на ОЧ на участвалите на събранието собственици, посочила, че управителят на ЕС няма задължение да изисква или да представя нотариалните актове на етажните собственици, за да докаже притежаваните от тях ид.ч. от ОЧ, след като същите са извлечени от строителната документация и отделните собственици не са оспорили протокола в тази част. По оспорването, че част от собствениците са били ненадлежно представлявани в нарушение на изискването на чл. 14, ал. 4 от ЗУЕС от Н.З., то легитимиран да оспорва решенията на това основание са единствено мнимо представляваните, но не и останалите етажни собственици, които не са били представлявани по пълномощие. Видно от представените пълномощни, същите удостоверяват със съдържанието си представителната власт на съответния пълномощник и доколкото същите не са оспорени от представляваните собственици, следва да се приемат за редовни. Отправила в тази връзка искане за постановяване на решение, с което предявеният иск бъде отхвърлен като неоснователен.

СЪДЪТ, след преценка на становищата на страните, събраните по делото доказателства, по вътрешно убеждение и въз основа на приложимия закон, приема за установено следното от фактическа страна:

С Удостоверение № 39/27.02.2007г., издадено от главния архитект на Район „Пр.“ при община В. за въвеждане в експлоатация на строеж Апартаментен хотел с ресторант – хотел „Роял“, състоящ се от 11 апартамента и ресторант с възложители: В. Ш.; Ю.С.; А.А.Х. и А.Х.; К.Б.; А.Р.; В. М.; В.А.; Д.Ф.; В.Р.; С.З. и Н.З. е установено, че строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти и разрешението за строеж № 905/23.11.2005г.

От Предварително ценообразуване на обект Хотелски апартаменти с ресторант – хотел „Роял – II етап“ в УПИ XXV-695,705, кв. 11 по плана на ж.к. ****, гр. В. от

23.10.2005г. е видно, че сградата в ЕС се състои от паркинг и ресторант на сутеренен етаж; по 5 апартамента на втори и трети етаж и 3 апартамента на четвърти етаж. В същото е видно и какво е разпределението на ид.ч. от общите части в сградата за всеки обект.

С Покана за ОС съгласно чл. 13, ал. 1 и чл. 12, ал. 2 от ЗУЕС, управителят на ЕС в гр. В., ул. **** насрочил събрание за 30.05.2022г. от 11 часа при дневен ред: определяне размера на паричните вноски по чл. 11, ал. 1, т. 4, т. 5, т. 7 и т. 10 от ЗУЕС; приемане на решение относно оправомощаването по чл. 11, ал. 1, т. 11 от ЗУЕС; други. Поканата, съгласно текста ѝ е поставена на 23.04.2022г. в 14:10 часа от Н.З.З., в качеството ѝ на собственик.

С Протокол за смяна на часа за провеждане на ОС насрочено за 30.05.2022г. управителят обявил, че ОС ще се проведе на 30.05.2022г. от 18:00 часа по обявения в поканата дневен ред. Протоколът е обявен на 29.04.2022г. в 15:30 часа от Н.З.З., в качеството ѝ на собственик.

Съставен е Протокол № 1 за проведеното на 30.05.2022г. в 19:00 часа ОС на собствениците в жилищна сграда „****“, в гр. В. на ул. ****, включваща 15 броя обекти и 18 броя собственици, в който е констатирано присъствието лично и чрез представител на 100% ид.ч. от ОЧ от общо представените с право на глас собственици, като е счетено, че събранието е редовно съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС. След проведен избор на протоколчик и председател на събранието и след разискване, са били взети решения, както следва:

1. За избор на управител на ЕС „Роял-Билд 2015“ ЕООД;
3. 10% от сумата, която до момента е заплащана за обща вода да бъде пренасочена към фонд „Ремонт и обновяване“;
4. Вноската за разходите за управление и поддръжка на общите части на сградата в размер на 58 лв. месечно, включваща разходи по описани пера, да се разпредели по равно между всички собственици на обекти в сградата, като ежемесечната такса поддръжка в сграда „****“ и прилежащите ѝ общи части за 2022г. да бъде в размер на 58 лв. на обект.
6. да се възложи на управителя на ЕС да започне процедура по изискване на дължимите суми към ЕС от некоректни собственици, при необходимост и по съдебен ред;
7. да се прекрати електронният достъп до паркинга на некоректните платци до издължаване на дължимите суми към касата на ЕС.

Протоколът е подписан от протоколчика и управителя на ЕС, както е придружен със списък на собствениците на обекти, съдържащ подписите на присъствалите на събранието такива. За собствениците Н.К., СВ.Ч., В. М. и М.Г. е отразено, че на събранието били представлявани от пълномощника им Н.З..

Н.З. е била упълномощена да представлява следните собственици на ОС – Н.СЛ.К. и В. М., видно от пълномощните на л. 56 и л. 57 от делото на ВРС.

С Протокол от 06.06.2022г., в присъствие на свидетеля ХР.Й., собственик на ап. 9, е обективизирано поставянето на протокола от проведеното ОС на видно място на живущите на

входната врата на сградата на ****. Протоколът е подписан от Н.З. и от свидетеля. Като час на поставяне на протокола е посочен 16:43 часа.

В качеството на свидетел по делото е разпитан ХР.Й. – собственик на ап. 9 и А.Р. – собственик на ап. 5. В показанията си последният установява, че на 25-26.05.2022г. видял, че е променен часа на ОС. Заедно с ищеца поискали в дневния ред да се включат и други въпроси, като залепили същите в писмен вид до поканата за ОС. При обявяване на гласуването не се е обявявало кой собственик как е гласувал.

При тези факти, с извод за нарушение на разпоредбата на чл. 14, ал. 4 от ЗУЕС – представителство от Златева на четирима собственици, ВРС приел, че оспорените решения са незаконосъобразни, поради което постановил отмяна на същите.

СЪДЪТ, въз основа на така установеното от фактическа страна, прави следните **правни изводи**:

Във въззивната жалба е заявено оплакване за недопустимост на постановеното решение поради това, че ищецът е загубил качеството си на етажен собственик към настоящия момент. Установено е в тази връзка и няма спор, че В. Ш., гражданин на Л. се е разпоредил с правото на собственост по отношение на ап. 1 с договор за покупко продажба от 01.11.2022г., а както се е разпоредил с правото на собственост по отношение и на ап. 6 с договор за покупко продажба от 08.03.2023г. След този момент ищецът/въззиваем не притежава качеството етажен собственик в ЕС – ответник по исковете.

Разпоредбата на чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС предоставя възможност на "всеки собственик" да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание. В понятието "всеки собственик" следва да се включват лицата, които се легитимират като собственици към датата на събранието, защото именно те имат право да участват в провеждането му. Съгласно чл. 11, ал. 4 от ЗУЕС приетите решения от общото събрание обвързват и нови собственици, ползватели и обитатели на самостоятелни обекти в сградата. С оглед на това, в хипотеза на прехвърляне на самостоятелния обект след провеждане на общото събрание, но преди изтичане срока за отмяната му по чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС, то и за преобретателя съществува интерес да иска отмяна на решенията. В този случай може да се предположи, че с отчуждаването на имота досегашният собственик е дезинтересиран и не би упражнил потестативното право да оспори решенията на ОС, а същевременно правоприемникът му, който следва да изпълнява тези решения, има интерес да ги атакува, ако ги счита за незаконосъобразни. В случая прехвърлянето на собствеността е настъпило в течение на процеса, поради което приложение намира разпоредбата на чл. 226, ал. 1 от ГПК – делото следва своя ход между първоначалните страни.

Същевременно визираната в чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС незаконосъобразност на решението на ОС може да се изразява в несъобразяване със закона при формиране на решението като юридически факт, т.нар. процедурни нарушения и в несъобразяване със закона на съдържанието на решението, т.нар. материална незаконосъобразност. Във всички случаи обаче, обект на оспорване могат да бъдат само решения, които пораждат правни последици занапред – създават задължения за етажните собственици и подлежат на изпълнение, т.е.

решения, рефлектиращи в правната им сфера. Неоснователни в тази насока са доводите за отпаднал правен интерес за ищеца от атакуване на решенията на ОС на ЕС от 30.05.2022г., доколкото видно от съдържанието им същите пораждат правни последици занапред, като пораждат правни задължения за ищеца за времето от приемането им до последното разпореждане /08.03.2023г./, а след това и за правоприемника му, засягат правната му сфера, както и подлежат на изпълнение именно спрямо етажния собственик. Ето защо съдът приема, че за ищеца е налице правен интерес от предявените иски независимо от предприетото от него разпореждане със собствените му обекти в хода на делото, а постановеното решение е процесуално допустимо и не страда от визираните в жалбата пороци, обуславя недопустимост.

Оспорени с исковата молба са редът за свикване и провеждане на общото събрание, необходимият кворум и компетентност на ОС за вземане на решенията, както и за обявяване на изготвения протокол.

Видно от съдържанието на покана за общо събрание, приложена на л. 54 от делото, събранието е свиквано по инициатива на Н.З.З. в изрично посоченото й качество на собственик в хипотеза на чл. 12, ал. 2 от ЗУЕС. Съгласно уредените в чл. 12, ал. 2-4 от ЗУЕС начини за свикване на ОС, такова може да се свика по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата /ал. 2/. Искането по ал. 2 се отправя до управителя, който свиква общото събрание в 10-дневен срок от получаването му. Когато управителят не свика общо събрание в този срок, общото събрание се свиква от собствениците по ал. 2 по реда, предвиден в този закон. По делото не са наведени твърдения и не са ангажирани доказателства за спазване на изискването на закона относно легитимиранията лица, формата и последователността на предприетите действия по насрочване на ОС. Несъстоятелен е доводът в отговора на исковата молба, че видно от съдържанието на поканата „Справка: чл. 12, ал. 1 и чл. 13, ал. 1“, събранието е свикано от управителя на ЕС. Визираната в този смисъл „справка“ в съдържанието на поканата следхожда подписа на собственика Н.З., а тълкувана с текста на титулната част на поканата създава противоречие и неяснота относно основанието, на което е било свикано ОС.

Съгласно чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС от друга страна 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. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, **за което се съставя протокол**. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата. Разпоредбата на чл. 13, ал. 1, пр. 2 от ЗУЕС е в смисъл, че върху поканата следва да се отбележат дата и час на нейното поставяне на видно и общодостъпно място на входа на сградата, което се обективира в нарочен протокол. Това е така, тъй като именно с това отбелязване се удостоверява факта на поставяне/оповестяване и спазването на предвидените в чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС срокове за поставяне на поканата преди датата на провеждане на общото събрание /7-дневен и 24-часов/. Това тълкуване на закона се налага и от факта, че е

нелогично и ненужно датата и часът на провеждането на общото събрание допълнително да се отбелязват на поканата от лицата, които свикват общото събрание, тъй като тези дата и час са част от съдържанието на самата покана /Р № 149 от 16.07.2013г. по гр.д. № 1210/2013г. на ВКС, I ГО/.

В конкретния случай поканата е подписана от собственика Н.З., в това й качество, поради което съдът не може да формира извод, че собственикът иницирал събранието е легитимиран по смисъла на чл. 12, ал. 2 от ЗУЕС – притежава най-малко 20 на сто ид.ч. от ОЧ на сградата. Липсва съставен протокол за поставянето на поканата от лицето, което свиква ОС по смисъла на чл. 13, ал. 1, пр. 2 от ЗУЕС, поради което мястото на което е поставена поканата остава неустоверен по делото. Посоченият в поканата час на провеждане на ОС – 11:00 е зачеркнат, като е поправен с химикална паста на 18:00 часа. От показанията на свидетеля Р., собственик на ап. 5 в ЕС, се установява, че заедно с ищеца узнали за тази промяна едва на 25.05.2022г., когато искали да залепят до поканата допълнителни въпроси за включване в дневния ред /на л. 8/. Свидетелските показания в тази част, които съдът кредитира като преки, разколебават доказателствената стойност на съставения Протокол, удостоверяващ времето на оповестяването на корекцията на часа – 29.04.2022г. /л. 55 от делото на ВРС/.

Няма спор на следващо място, че на проведеното ОС Н.З. е представлявала четирима етажни собственици по пълномощие. В протокола от ОС това представителство е отбелязано за собствениците описани под №№ 4, 6, 9 и 10. По делото е представено пълномощно, изхождащо само от двама от собствениците. При това положение представителството в ОС е в разрез с изискванията на чл. 14, ал. 1 и ал. 4 от ЗУЕС, което е самостоятелно основание за процедурна незаконосъобразност на взетите решения.

Следователно Общото събрание на собствениците на самостоятелни обекти в ЕС в гр. В. на ул. **** за 30.05.2022г. е било нередовно свикано – от собственик без да е спазен предписаният ред на инициативата за свикване по чл. 12, ал. 2-4 от ЗУЕС; при неизпълнение на предписания ред за свикване по чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС, както и в разрез с императивните изисквания на закона за представителство в Общото събрание по чл. 14, ал. 1 и ал. 4 от ЗУЕС. Само на тези основания взетите и оспорени решения от ОС се явяват незаконосъобразни и следва да се отменят.

Следва в тази връзка да се отбележи, че независимо колко отделни основания за незаконосъобразност на решението са посочени в исковата молба, искът по чл. 40 от ЗУЕС е един /О № 588 от 18.07.2014г. по ч.гр.д. № 4046/2014г. на ВКС, I V ГО; Р № 37 от 20.04.2016г. по гр.д. № 4432/2015г. на ВКС, I ГО и др./. Когато решението е засегнато от порок при свикване на Общото събрание и формиране на волята, то решението се отменя изцяло. Когато порокът е в съдържанието на решението и касае само отделна част от него, на отмяна подлежи само тази част. Следователно, при извод за нарушения на реда за свикване и провеждане на Общото събрание, на отмяна подлежат всички атакувани решения, взети на това Общо събрание. Безпредметно е в такава хипотеза да се разглеждат съображенията за материална незаконосъобразност на всяко едно от отделните решения и е

напълно нелогично едни от тях да се отменят като процедурно незаконосъобразни, а други като материално незаконосъобразни.

В заключение предявеният по реда на чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС конститутивен иск се явява основателен и следва да се уважи. В обжалваното решение ВРС е постановил идентичен правен резултат, който като правилен следва да се потвърди.

На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК въззиваемият има право на поискани разноски. Доказаният размер на същите съгласно доказателствата е 400 лв. – платено възнаграждение за един адвокат пред настоящата инстанция. В този размер разноските следва да се възложат в тежест на въззивната ЕС.

Мотивиран от така изложените съображения и на основание чл. 271, ал. 1 от ГПК, ВОС

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 665 от 01.03.2023г. по гр.д. № 7846/2022г. по описа на ВРС, XII-ти състав, с което **на основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС** по иск на В. Ш., гражданин на Л., роден на ****г. в Е., със съдебен адрес: гр. В., бул. **** са отменени следните решения на Общото събрание на Етажна собственост, с административен адрес: гр. В., ул. ****, представлявана от “Роял-Билд 2015” ЕООД:

- решение по т. 1 от ОСЕС, проведено на 30.05.2022г., с което за управител на ЕС е избрано дружеството “Роял-Билд 2015” ЕООД, представлявано от Н.З.;

- решение по т. 3 от ОСЕС, проведено на 30.05.2022г., с което 10 % от сумата за обща вода към фонд „Ремонт и обновяване“ е пренасочена;

- решение по т. 4 от ОСЕС, проведено на 30.05.2022г., с което е определена месечна такса за поддръжка в размер на 58 лв. за всеки обект в сграда „****“ и прилежащите части;

- решение по т. 6 от ОСЕС, проведено на 30.05.2022г., с което е дадено разрешение управителят на ЕС да започне процедура по изискване на дължими към ЕС суми от некоректните собственици;

- решение по т. 7 от ОСЕС, проведено на 30.05.2022г., с което е прекратен електронният достъп до паркинга на некоректните собственици

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК Етажна собственост в сграда, с административен адрес: гр. В., ул. ****, представлявана от “Роял-Билд 2015” ЕООД **ДА ЗАПЛАТИ** на В. Ш., гражданин на Л., роден на ****г. в Е., със съдебен адрес: гр. В., бул. **** сумата от **400 лева**, съдебни разноски пред въззивната инстанция.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на касационно обжалване на основание чл. 280, ал. 3, т. 2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____