

# РЕШЕНИЕ

№ 482

гр. гр.Несебър, 21.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на седми ноември през две хиляди двадесет и трета  
година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова  
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело №  
20232150100761 по описа за 2023 година

Предявени са искове с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

От Н. М., Ф. Л., Н. И., Т. М., О. А. е предявен иск по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС за отмяна на всички решения, взети на 19.06.2023г. от общото събрание на Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. Несебър, представлявана от управителя Е.И.. Ищците твърдят, че става въпрос за учредително събрание, а в протокола не е описано каква е разгънатата площ на сградата и какво е разпределението на идеалните части от общите части на сградата към съответните обекти. Обръщат внимание, че поканата за свикване на общото събрание е поставена неясно кога и премахната доста бързо. Акцентират върху факта, че събранието е свикано за ден, в който в сградата не е имало живущи и е отложено за понеделник – 19.06.2023г. Сочи се, че за формиране на етажна собственост е необходимо сградата да е въведена в експлоатация, което в случая не е сторено. Оспорва се кворумът на събранието, вписан в протокола. Твърди се, че при всички случаи не е спазен кворумът по ЗУЕС за учредително събрание. Обръща се внимание, че са взети решения за основен ремонт и избор на управител, при които също не са спазени изискванията за мнозинство. Излага се, че е налице неяснота относно вида довършителни работи, както и пълно несъответствие между търсената от етажната собственост сума и необходимата престация. От съда се иска да отмени обжалваните решения. Претендират се разноски.

С определение № 1100 от 19.09.2023г. по гр.д. № 761/2023г. са СЪЕДИНЕНИ в едно общо производство гр. д. № 761/2023г. и гр.д. № 767/2023г. по описа на Районен съд Несебър.

По първоначално образуваното гр.д. № 767/2023г. по описа на Районен съд Несебър, съединено с настоящото, от А. Б. Р. срещу собствениците от Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. Несебър, са предявени искове: по чл. 26, ал. 1 от ЗЗД – за прогласяване нищожността на решенията по т. 4, т. 5 и т. 8 от протокола от

общото събрание от 19.06.2023г., както и по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС (при условията на евентуалност за решенията по т. 4, т. 5 и т. 8 от дневния ред) за отмяна на всички решения, взети на 19.06.2023г. от общото събрание на Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КKKP на гр. Несебър, представлявана от управителя Е.И.. Ищецът твърди, че е собственик на недвижим имот - апартамент \*\*\*\*, с идентификатор \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\*, находящ се в сграда „Т.“. Развива доводи за допуснати множество процесуални нарушения, водещи до незаконосъобразност на взетите решения. На първо място сочи, че общото събрание е свикано в нарушение на разпоредбата на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС, като излага подробни съображения в тази насока. На следващо място навежда, че събранието е проведено при кворум, изчислен в нарушение на чл. 15 от ЗУЕС. Излага доводи в подкрепа на тези твърдения. Твърди, че посочените в протокола идеални части не отговаряли на действителните идеални части на сградата. Излага, че общото събрание било проведено в нарушение на чл. 16 от ЗУЕС - не бил отразен общия процент на гласувалите собственици и представители, участващи в общото събрание, не бил отразен начина, по който са гласували участниците в събранието след всяка точка от дневния ред - „за“, „против“ или „въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения, както и идеалните части от етажната собственост, които те представляват и номерата на самостоятелните обекти. Пзовава се и на разпоредбата на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС. На следващо място се твърди, че общото събрание е приело решения по т. 4, т. 5 и т. 8 от дневния ред в нарушение на чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУЕС. Приетите решения касаели извършването на дейности, определени от законодателя като полезни, съобразно което се цитира § 1, т. 12 от ДР на ЗУЕС. Твърди се, че с решенията по т. 3, т. 5 и т. 8 от дневния ред общото събрание е надхвърлило компетенциите си, поради което същите са нищожни поради противоречие със закона. С тези доводи моли предявените иски да бъдат уважени. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 от ГПК от ответника – собствениците от Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КKKP на гр. Несебър, представлявани от управителя Е.И., е подаден отговор на исковата молба с вх. № 7946 от 25.08.2023г. по отношение исковата молба на Н. М., Ф. Л., Н. И., Т. М., О. А. , с който предявеният иск се оспорва като неоснователен. Излага се, че събранието е свикано и проведено законосъобразно. Твърди се, че е спазен чл. 12, ал. 6 от ЗУЕС. Соци се, че в действителност за сградата няма издаден акт 16, но това не е пречка за провеждане на общо събрание. Излагат се подробни доводи в насока, че са спазени изискванията на чл. 13 от ЗУЕС за поставяне на покана. Развиват се съображения, че решенията са взети при спазване на изискванията за мнозинство. Соци се, че са спазени изискванията на чл. 16 от ЗУЕС. От съда се иска да отхвърли предявения иск. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 от ГПК от ответника – собствениците от Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КKKP на гр. Несебър, представлявани от управителя Е.И., е подаден отговор на исковата молба с вх. № 8391 от 11.09.2023г. по отношение исковата молба на А. Б. Р., с който предявените иски се оспорват като неоснователни. Развиват се доводи, че събранието е било свикано и проведено законосъобразно. Заявява се, че същото е свикано по реда на чл. 12, ал. 6 от ЗУЕС от „Българо-латвийската инвестиционна компания“ ЕООД, като се развиват съображения за това. Акцентираща се, че са изпълнени условията на чл. 13 от ЗУЕС относно поставяне на покана в законоустановения срок и форма. Твърди се, че текстът на поканата отговарял на разпоредбата на чл. 13, ал. 1 и ал. 7 от

ЗУЕС. Сочи се, че събранието се провело на следващия работен ден - 19.06.2023г. съгласно чл. 15, ал. 3 от ЗУЕС. Излага се, че решенията, които са били взети, не са по реда на чл. 17, ал. 2 от ЗУЕС, както и че следва да се приложи ал. 3 на посочената разпоредба, като взетите решения следва да се приемат с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост. Развиват се доводи за неоснователност на оспорването на приетите решения. Сочи се, че са били изпълнени условията на чл. 16 от ЗУЕС относно провеждане на общото събрание. Наред с това ответната страна оспорва твърденията за нищожност на взетите решения. Излага, че приетите решения са законосъобразни, като възраженията на ищеца касаели целесъобразността на решенията. С тези доводи се моли съда да остави без уважение ищцовите претенции като неоснователни. Претендира се присъждане на разностите по делото.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 12 ГПК намира, че се установява следното от фактическа и правна страна:

По предявения иск с правно основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД от А. Б. Р. срещу собствениците от Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. Несебър, в доказателствена тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сградата в режим на етажна собственост, както и, че решенията по т. 4, т. 5 и т. 8 от дневния ред са взети. В доказателствена тежест на ответника е да докаже, че решенията са от компетентността на общото събрание.

От нотариален акт № 35, том \*\*\*, рег. № \*\*\*\*, н.дело № \*\*\*/2015г. от \*\*\*\*\*г. (на л. 16 – л. 17 от първоначално образуваното гр.д. № 767/2023г. по описа на Районен съд Несебър) се установява, че А. Б. Р. придобил собствеността върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, завършена на етап „груб строеж“.

Както е прието с Решение № 50024 от 27.03.2023г. по гр.д. № 978/2022г. по описа на II гр. о. на ВКС, нищожност на решение на общо събрание на етажна собственост може да се установява, само ако са наведени твърдения, че формално е създадена привидност за взето решение. Такива биха били случаите, в които е взето решение на общо събрание по реда на ЗУЕС, независимо, че той е неприложим, тъй като е налице изключението по чл. 2 или чл. 3 ЗУЕС или е регистрирано и не е прекратено сдружение на етажните собственици, в което участват всички етажни собственици, ако общото събрание е упражнило правомощие, което не произтича от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС или липсва взето решение, въпреки че такова е отразено в протокола на общото събрание (и ако протоколът е оспорен в срока по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС), както и когато не са налице условията на чл. 8 ЗУЕС (наличието на обособеност, при която отделен вход дава достъп само до част от индивидуално притежаваните обекти, които единствено обслужва). Извън хипотезата на привидност за взето решение на общото събрание, пороци на същото, независимо дали водят до нищожност (включително и поради противоречие с императивни правни норми) или до незаконосъобразност на решението, могат да се установяват само чрез иска по чл. 40 ЗУЕС, но не и чрез иск за нищожност на решението на ОС. В случая твърденията в исковата молба са, че решенията по т. 4, т. 5 и т. 8 от дневния ред не са от компетентността на общото събрание.

Съдът намира тези твърдения за недоказани, тъй като става въпрос за решения свързани с разходи, имащи за цел довършването на сградата и снабдяването ѝ с акт 16. В трайната практика на ВКС е застъпено разбирането, че тези разходи представляват „полezni“ по смисъла на ЗУЕС (Определение № 245 от 16.05.2013г. по гр.д. № 2370/2013г. по описа на I гр. о. на ВКС, Определение № 845 от 07.12.2018г. по гр.д. № 1535/2018г. по описа на III гр. о. на ВКС) и като

такива са от компетентността на общото събрание. Въпросът за мнозинството, с което са приети, стои извън проверката по предявения иск за нищожност (съобразно цитираното Решение № 50024 от 27.03.2023г. по гр.д. № 978/2022г. по описа на II гр. о. на ВКС) и ще бъде разгледан във връзка с предявения иск по чл. 40 от ЗУЕС.

Изводът е, че искът по чл. 26 от ЗУЕС, предявен от А. Б. Р. срещу собствениците от Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. Несебър, следва да бъде отхвърлен.

При това положение следва да бъде разгледан предявеният иск по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, както от Н. М., Ф. Л., Н. И., Т. М., О. А., така и от А. Б. Р. (по отношение на последния се е събднало условието за разглеждане на евентуалния иск по чл. 40 от ЗУЕС, касаещ решенията и по т. 4, т. 5 и т. 8 от дневния ред).

По посочените искове с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, съдът намира следното:

В тежест на ищите Н. М., Ф. Л., Н. И., Т. М., О. А. по предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС е да докажат, че са собственици на самостоятелни обекти в сградата, която се намира в режим на етажна собственост и, че са били взети решенията, чиято отмяна се иска.

В тежест на ответника е докаже, че събранието е проведено при спазване на изискванията за свикване и провеждане на събранието по чл. 12 и чл. 13 от ЗУЕС, че са спазени правилата за кворум и мнозинство при приемането на отделните решения.

В тежест на ищеца А. Б. Р. по предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сградата в режим на етажна собственост и, че са били взети решенията, чиято отмяна се иска.

В тежест на ответника е докаже, че събранието е проведено при спазване на изискванията за свикване и провеждане на събранието по чл. 12, чл. 13 и чл. 16 от ЗУЕС, че са спазени правилата за кворум и мнозинство при приемането на отделните решения.

Във връзка с ищеца А. Б. Р. вече беше посочено, че правото му на собственост е доказано. По отношение на ищите Н. М., Ф. Л., Н. И., Т. М., О. А. са представени писмени доказателства – нотариални актове (на л. 9 – л. 12 за Н. М., на л. 14 – л. 15 за Ф. Л., на л. 17 – л. 18 за Н. И., на л. 20 – л. 21 за Т. М. и О. А.), от които се установява, че притежават право на собственост върху самостоятелни обекти в сграда с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. Несебър.

Следва да се има предвид, че при предявен конститутивен иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, преценката за законосъобразност, която е длъжен да извърши съдът, е ограничена само до изрично посочените в исковата молба нарушения, представляващи самостоятелни основания за отмяна на атакуваните актове на общото събрание. Това следва от характера на производството, което е исково и съдът дължи произнасяне само по заявените в исковата молба основания. В този смисъл е и задължителната практика на ВКС, постановена по реда на чл. 290 ГПК - Решение № 58 от 25.03.2014г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013г., I г. о. В светлината на изложеното настоящият съдебен състав счита, че следва да бъдат разгледани единствено възраженията за незаконосъобразност на атакуваните решения, обективирани в исковите молби. Възраженията на ищите са следните: 1. Свикване на събранието в нарушение на чл. 12 и чл. 13 от ЗУЕС (за което са изложени съображения и в двете искови молби); 2. Нарушения във връзка с кворума, вкл. неправилното му изчисляване (за което са изложени съображения и в двете искови молби); 3. Нарушения във връзка с формата на протокола (наведени в исковата молба на А. Б. Р.); 4. За

неспазено мнозинство при вземане на решенията (за което са изложени съображения и в двете искиви молби).

По възраженията за нарушена процедура по свикването на общото събрание (за което са изложени съображения и в двете искиви молби):

Следва да се обърне внимание, че общото събрание е свикано с покана за свикване на общо събрание (представена в оригинал на л. 97 – л. 98 от делото). В поканата е вписано, че събранието се свиква от „\*\*\*\*\*“ ЕООД (по делото са представени доказателства, че дружеството е собственик на самостоятелни обекти в сградата – нотариален акт за учредяване (разпределяне) право на строеж срещу задължение за проектиране и строителство № \*\*\*, том V, рег. № \*\*\*\*\*, дело № \*\*\* от \*\*\*\*\*г. на л. 44 – л. 57 от делото). В поканата е вписано, че събранието ще се проведе на 16.06.2023г. от 10:00 часа във фоайето на сградата. Съгласно чл. 12, ал. 6 от ЗУЕС при нововъзникнала етажна собственост първото общо събрание се свиква в 6-месечен срок от възникването ѝ от собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части. Когато общото събрание не е свикано в посочения срок, то може да се свика от всеки собственик или ползвател. В чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС е предвидено, че 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, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол.

Според трайната практика на ВКС (Определение № 845 от 07.12.2018г. по гр.д. № 1535/2018г. по описа на III гр. о. на ВКС, Определение № 157 от 17.03.2014г. по гр.д. № 486/2014г. по описа на I гр. о. на ВКС) нововъзникнала етажна собственост по смисъла на чл. 12 ЗУЕС е тази, при която сградата, в която отделни обекти принадлежат на различни собственици, е изградена в груб вид. От представените от всички страни нотариални актове, а и от представения от ответника акт образец № 14 за приемане на конструкцията на сградата от 03.04.2014г. (на л. 63 от първоначално образуваното гр.д. № 767/2023г. по описа на Районен съд Несебър) се установява, че сградата още към 2014г. е била изградена в „груб строеж“, а от ответника са представени доказателства, че „\*\*\*\*\*“ ЕООД е придобило собственост върху обекти в сградата. Т.е. не е имало пречка събранието да се свиква по този начин, а по делото са ангажирани доказателства, че е спазен чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. Датата и часът на поставянето на поканата задължително се отбелязват върху нея от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол (видно от оригинал на представената покана на л. 98 от делото това е сторено). По делото е представен и задължителният в такива случаи протокол за залепване на поканата от 08.06.2023г. (в оригинал – на л. 95 от делото). Посочените доказателства не са оспорени, представени са в оригинал и са съставени при спазване на процедурата по чл. 13 от ЗУЕС, поради което (с оглед съставянето им при съответната законова процедура) и подписването на протокола за поставяне на покана от нужните свидетели, имат обвързваща съда доказателствена сила и следва да се ценят за целите на настоящото производство. Следователно по делото се установява спазването на чл. 12 и чл. 13 от ЗУЕС.

Не се приемат за доказани и възраженията, че събранието е насрочено за дата, на която в сградата не присъстват лица, тъй като в ЗУЕС не се съдържат изисквания, касаещи определяне на датата, извън тези в чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС - 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 събраниято. В случая тези изисквания са спазени и е доказано поставянето на поканата не по-късно от 7 дни преди датата на събраниято на съответното място – на входовете на секции А, В и С на сградата.

Не е било необходимо и залагането в дневния ред на отделна точка за учредяване на етажна собственост, тъй като етажната собственост възниква по силата на ЗУЕС и не е необходимо да бъде учредявана с изричен акт на общото събрание, което е единствено орган на управление на вече възникнала етажна собственост.

С оглед изложеното до тук съдът достига до краен извод, че не са допуснати съществени нарушения във връзка с процедурата по свикване на общото събрание.

По възраженията за нарушения във връзка с кворума, вкл. неправилното му изчисляване (за което са изложени съображения и в двете искиви молби):

На първо място, съобразно посочената съдебна практика по-горе, не е необходимо за провеждане на общо събрание сградата да е въведена в експлоатация (достатъчно е да е на етап „груб строеж“). Освен това липсват специални изисквания за кворум при провеждане на първото събрание на етажна собственост, като правилата за кворум са предвидени в чл. 15 от ЗУЕС и в настоящия случай са спазени, тъй като събраниято е проведено при съблюдаване на чл. 15, ал. 3 от ЗУЕС. В протокола е отразено, че на 16.06.2023г. в 10:00 часа на събраниято са присъствали собственици на 31,77 % идеални части от общите части на сградата, поради което същото е отложено за 11:00 часа, но е бил формиран същия кворум. Според чл. 15, ал. 3 от ЗУЕС когато в случаите по ал. 2 липсва изискуемият кворум, събраниято се провежда на следващия ден, а ако той е почивен или официален празник, в следващия работен ден, в часа и на мястото, посочени в поканата по чл. 13, ал. 1 за свикване на общото събрание. Ако липсва необходимият кворум по ал. 1, събраниято се провежда по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени. Настоящият случай е такъв, тъй като събраниято е проведено на 19.06.2023г. – следващия работен ден, в присъствието на собственици на 27,26 % идеални части от общите части в сградата.

Неоснователни са и възраженията в насока, че посочените в протокола идеални части не отговарят на действителните идеални части на сградата. Видно от приложените от всички страни нотариални актове, в тях е вписан конкретният размер (в кв. м.) на прилежащите към всеки самостоятелен обект идеални части от общите части в сградата. Т.е. в документите за собственост на самостоятелните обекти в сгради в режим на етажна собственост са посочени съответните идеални части от общите части на сградата. Следователно не е било необходимо извършването на „площообразуване“ по реда на чл. 17, ал. 4 и ал. 5 от ЗУЕС. Достатъчно е било, както е сторено в настоящия случай, изготвянето в табличен вид на списък на присъстващите на общото събрание (представен в оригинал на л. 102 – л. 104 от делото и неоспорен от ищците), в който процентите на притежаваните общи части са изчислени като съотношение на общата квадратура на всички общи части – 827,74 и притежаваните за всеки от обектите, представляван на събраниято. Видно от списъка тези правила са спазени, поради което се приема, че кворумът е изчислен правилно и правилно е отразен в протокола, което е удостоверено с положените в списъка подписи на присъстващите на събраниято лица.

Тук следва да се отбележи, че не следва да се обсъждат направените за пръв път възражения в открито съдебно заседание от 07.11.2023г., касаещи присъстващите на събраниято

пълномощници, тъй като такива възражения не са направени от нито един от ищите в двете иски молби, поради което въвеждането им за пръв път на заседанието от 07.11.2023г. е извън срока по чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС и съобразно цитираната съдебна практика - Решение № 58 от 25.03.2014г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013г., I г. о., след като не заявени по предвидения ред, тези възражения не следва да бъдат обсъждани.

В заключение може да се посочи, че не се констатира нарушение във връзка с кворума на проведеното общо събрание.

По възраженията за нарушения във връзка с формата на протокола (наведени в исковата молба на А. Б. Р.):

Съгласно чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата - "за", "против" или "въздържал се", техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения.

В случая всички тези изисквания са спазени, тъй като в протокола изрично е вписано, че неразделна част от него е списъкът на присъстващите етажни собственици. Както се посочи – списъкът е представен в оригинал по делото, не е оспорен от страните и се кредитира от съда, поради което удостоверява по надлежен начин явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, както и номера на самостоятелния обект. Всички решения в протокола са приети „единодушно“, поради което от съдържанието му по недвусмислен начин става ясен начинът, по който са гласували лицата. В списък са положени и подписи на присъстващите лица. В протокола са отразени датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения.

Крайният извод е, че са спазени всички изисквания на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС и възраженията в обратната насока са неоснователни.

По възраженията за неспазено мнозинство при вземане на решенията (за което са изложени съображения и в двете иски молби):

Съобразно пар. 1, т. 12 от ДР на ЗУЕС „Полезни разходи“ са разходите, с които се увеличава стойността на сградата при преустройства и ремонт на общите части, не са нормативно предвидени и са извън разходите за необходим и неотложен ремонт и за основно обновяване. Съдът намира, че с оглед етапа на завършеност на сградата по т. 2 от дневния ред и по т. 8 от дневния ред са приети разходи, имащи за цел довършването на сградата и снабдяването ѝ с акт 16. Този извод произтича от характера на самите приети разходи: по т. 2 от дневния ред изрично е посочено, че остават неизплатени разходи, свързани със снабдяването на сградата с акт 16 – 7000 лв. за извършена дейност от дружеството, осъществяващо строителен надзор и 2400 лв. – за ел. замервания. По същия начин, с решението по т. 8 от дневния ред са формулирани и приети разходи за довършителни работи с цел снабдяване с акт 15 и акт 16 на сградата, в това число закупуване, доставка и монтаж на асансьор – 50 000 евро, 6000 лв. за дружеството, осъществяващо надзор и 500 лв. за други дейности. В трайната практика на ВКС е застъпено разбирането, че тези разходи представляват „полезни“ по смисъла на ЗУЕС (Определение № 245 от 16.05.2013г. по гр.д. № 2370/2013г. по описа на I гр. о. на ВКС, Определение № 845 от 07.12.2018г. по гр.д. № 1535/2018г. по описа на III гр. о. на ВКС). По арг. от чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУЕС вземането на

решение за „полезни“ разходи следва да се извърши с мнозинство не по-малко от 75 на сто идеални части от общите части, а в случая решенията по т. 2 и т. 8 от дневния ред са взето с мнозинство 27,26 % идеални части от общите части на сградата, поради което са взети в отклонение на правилата за вземане на решения със съответното мнозинство и възраженията на ищите в тази насока са основателни. Следва да се отбележи, че функция от решението по т. 8 са решенията по т. 4 от дневния ред – да бъдат сключени договор за извършване на довършителните СМР, по т. 5 от дневния ред – за сключване на договори за закупуване на асансьори, по т. 9 от дневния ред – за завеждане на съдебни дела срещу неплатилите тези разходи. Ето защо и тези решения е следвало да се вземат с посоченото мнозинство.

При всичко изложено до тук може да се направи извод, че решенията, взети на събранието по т. 2, т. 4, т. 5, т. 8 и т. 9 са незаконосъобразни поради противоречието им с правилата за мнозинство за вземане на решения - чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУЕС и като такива следва да бъдат отменени.

За решенията по т. 1, т. 3, т. 6, т. 7, т. 10 (това решение касае обикновени разходи за поддръжка на общите части) и т. 12 от дневния ред не се изисква квалифицирано мнозинство. Същите са взети с предвиденото в чл. 17, ал. 2 от ЗУЕС мнозинство и по отношение на тях не се констатира други нарушения (с оглед изложеното по-горе). Ето защо предявените иски срещу тези решения следва да бъдат отхвърлени. По т. 11 от дневния ред не е взето решение, а в двете иски молби се оспорват единствено „взетите“ решения от общото събрание, поради което по това решение не е необходимо съдебно произнасяне.

При този изход на спора на страните следва да се присъдят разноски съразмерно на отхвърлената, респ. уважената част от исковите.

От ищеца Р. са доказани разноски в размер на 1080 лв., от които 1000 лв. – платено адвокатско възнаграждение и 80 лв. – платена държавна такса (в случая отговорността за разноски във връзка с този ищец следва да се определи с оглед изхода на делото по евентуалния иск – арг. от Определение № 284/06.04.2012 г. по частно гр. дело № 238/2012 г. на IV-то гр. отд. на ВКС и Определение № 3413 от 08.11.2023г. по ч.гр.д. № 4456/2023г. по описа на IV гр.о. на ВКС). От съда не са давани указания за плащане на такса за издаване на обезпечителна заповед и такава такса не се дължи, поради което не следва да бъде присъждана, а внесената гаранция не представлява „разноски“, тъй като след приключване на производството и при наличие на предпоставките за това подлежи на връщане на ищеца – чл. 403 ГПК. Съразмерно на уважената част от исковите на ищеца Р. следва да се присъди сумата от 490,91 лв.

От ищцата Н. М. са направени разноски в размер на 1850 лв., от които 1800 лв. – платено адвокатско възнаграждение (вносна бележка на л. 113 от делото) и 50 лв. – платена държавна такса. Съразмерно на уважената част от исковите следва да ѝ се присъди сумата от 840,91 лв.

От всеки от ищите Ф. Л., Н. И., Т. М., са направени разноски от по 300 лв. – платено адвокатско възнаграждение, доказани с вносни бележки на л. 112, ал. 113 от делото и съразмерно на уважената част от исковите на всеки от тях следва да се присъдят по 136,36 лв.

От ответника не са направени и не се претендират разноски.

Така мотивиран, съдът

**РЕШИ:**



ОТХВЪРЛЯ иска с правно основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД, предявен от А. Б. Р., гражданин на \*\*\*\*\*, роден на \*\*\*\*\*, с ЛНЧ \*\*\*\*\*, с разрешение за пребиваване в България с № \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\*, срещу собствениците от Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КKKP на гр. Несебър, представлявана от управителя Е.И., за прогласяване нищожността, поради липса на компетентност на общото събрание, на решенията по т. 4, т. 5 и т. 8 от протокола от общото събрание от 19.06.2023г.

ОТМЕНЯ по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост, предявен от Н. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, гражданка на \*\*\*\*\*, с адрес в Република България в гр. \*\*\*\*\*, комплекс „\*\*\*\*“, вход F, ет IV, ап. 15, Ф. В. Л., гражданин на \*\*\*\*\*, роден на \*\*\*\*\* в М., притежаващ паспорт № \*\*\*\*\*, издаден на \*\*\*\*\* от МВД \*\*\*\*\*, валиден до \*\*\*\*\*, с постоянен адрес в \*\*\*\*\* в гр. М., ул. „\*\*\*\*“, Н. В. И., гражданка на \*\*\*\*\*, ЛНЧ \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\*, притежаваща паспорт \*\*\*\*\*, издаден на \*\*\*\*\* от МВД \*\*\*\*\*, валиден до \*\*\*\*\*, с постоянен адрес в Република България в гр. \*\*\*\*\*, Т. А. М., гражданка на \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\*, Беларус, с постоянен адрес в \*\*\*\*\*, гр. \*\*\*\*\* и О. В. А., гражданка на \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в гр. В., с адрес в \*\*\*\*\* в гр. \*\*\*\*\*, както и по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост, предявен от А. Б. Р., гражданин на \*\*\*\*\*, роден на \*\*\*\*\*, с ЛНЧ \*\*\*\*\*, с разрешение за пребиваване в България с № \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\*, решенията по т. 2, т. 4, т. 5, т. 8 и т. 9 от проткол от общото събрание, проведено на 19.06.2023г. на Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КKKP на гр. Несебър.

ОТХВЪРЛЯ иска с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявен от Н. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, гражданка на \*\*\*\*\*, с адрес в Република България в гр. \*\*\*\*\*, комплекс „\*\*\*\*“, вход F, ет IV, ап. 15, Ф. В. Л., гражданин на \*\*\*\*\*, роден на \*\*\*\*\* в М., притежаващ паспорт № \*\*\*\*\*, издаден на \*\*\*\*\* от МВД \*\*\*\*\*, валиден до \*\*\*\*\*, с постоянен адрес в \*\*\*\*\* в гр. М., ул. „\*\*\*\*“, Н. В. И., гражданка на \*\*\*\*\*, ЛНЧ \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\*, притежаваща паспорт \*\*\*\*\*, издаден на \*\*\*\*\* от МВД \*\*\*\*\*, валиден до \*\*\*\*\*, с постоянен адрес в Република България в гр. \*\*\*\*\*, Т. А. М., гражданка на \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в \*\*\*\*\*, Беларус, с постоянен адрес в \*\*\*\*\*, гр. \*\*\*\*\* и О. В. А., гражданка на \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\* в гр. В., с адрес в \*\*\*\*\* в гр. \*\*\*\*\*, както и иска с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявен от А. Б. Р., гражданин на \*\*\*\*\*, роден на \*\*\*\*\*, с ЛНЧ \*\*\*\*\*, с разрешение за пребиваване в България с № \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\*, за отмяна на решенията от 19.06.2023г., взети по т. 1, т. 3, т. 6, т. 7, т. 10 и т. 12 от протокол на общото събрание на Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КKKP на гр. Несебър, като ОСТАВЯ В СИЛА на основание чл. 42, ал. 2 от Закона за управление на етажната собственост посочените решения.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците от Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КKKP на гр. Несебър, представлявана от управителя Е.И., да заплатят на А. Б. Р., гражданин на \*\*\*\*\*, роден на \*\*\*\*\*, с ЛНЧ \*\*\*\*\*, с разрешение за пребиваване в България с № \*\*\*\*\*, с адрес: гр. \*\*\*\*\*, сумата от 490,91 лв., представляваща направени по делото разноски съразмерно на уважената част от исквете.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците от Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. Несебър, представлявана от управителя Е.И., да заплатят на Н. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, гражданка на \*\*\*\*\*, с адрес в Република България в гр. \*\*\*\*\*, комплекс „\*\*\*\*\*“, вход F, ет IV, ап. 15, сумата от 840,91 лв., представляваща направени по делото разноски съразмерно на уважената част от исквете.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците от Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. Несебър, представлявана от управителя Е.И., да заплатят на Ф. В. Л., гражданин на \*\*\*\*\*, роден на \*\*\*\*\*г. в М., притежаващ паспорт № \*\*\*\*\*, издаден на \*\*\*\*\*г. от МВД \*\*\*\*\*, валиден до \*\*\*\*\*г., с постоянен адрес в \*\*\*\*\* в гр. М., ул. „\*\*\*\*\*“, сумата от 136,36 лв., представляваща направени по делото разноски съразмерно на уважената част от исквете.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците от Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. Несебър, представлявана от управителя Е.И., да заплатят на Н. В. И., гражданка на \*\*\*\*\*, ЛНЧ \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\*г. в \*\*\*\*\*, притежаваща паспорт \*\*\*\*\*, издаден на \*\*\*\*\*г. от МВД \*\*\*\*\*, валиден до \*\*\*\*\*, с постоянен адрес в Република България в гр. \*\*\*\*\*, сумата от 136,36 лв., представляваща направени по делото разноски съразмерно на уважената част от исквете.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците от Етажната собственост на жилищна сграда „\*\*\*\*\*“, с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. Несебър, представлявана от управителя Е.И., да заплатят на Т. А. М., гражданка на \*\*\*\*\*, родена на \*\*\*\*\*г. в \*\*\*\*\*, Беларус, с постоянен адрес в \*\*\*\*\*, гр. \*\*\*\*\*, сумата от 136,36 лв., представляваща направени по делото разноски съразмерно на уважената част от исквете.

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

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