

# РЕШЕНИЕ

№ 380

гр. Смолян, 10.11.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – СМОЛЯН** в публично заседание на четиринадесети октомври през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Сийка Златанова

при участието на секретаря Сирма Купенова  
като разглежда докладваното от Сийка Златанова Гражданско дело №  
20205440101007 по описа за 2020 година

Постъпила е искова молба от „ТК“ АД - СЗ, представлявано от ДД срещу Етажната собственост на сграда с идентификатор \*\*\*\*, „ЕП“ - с. С, представлявана от АМГ. Предмет на делото е иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС, с който се иска да бъдат отменени като незаконосъобразни решенията, приети с протокол на общото събрание на етажната собственост на сграда с идентификатор \*\*\*\* – с. С, общ. Смолян, вход с апартаменти, проведено на 27.07.2020 г., по т. 1-5 вкл. от дневния ред, а именно за отделно управление на самостоятелно обособена етажна собственост на вход с апартаменти на сграда с идентификатор \*\*\*\*; за избор на АМГ за управител на същата етажна собственост; за определяне размер на вноските за управление и поддържане на ЕС от 20 лв. на месец; за възлагане на управителя на ЕС да възложи на трето лице изготвяне на правилник за вътрешния ред и да се преустанови използването на общото за цялата сграда отопление.

Претендира за деловодните разноски.

Фактическите твърдения, на които ищецът основава иска, се свеждат до следното: Ищецът е собственик на самостоятелни обекти в Жилищна сграда с обекти за стопанска дейност, с наименование „ЕП“ с идентификатор № \*\*\*\*, с. С, общ. Смолян, построена в поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\* по КККР на селото, съгласно Разрешение за строеж № 96/28.06.2004 г. на Главния архитект на община Смолян и въведена в експлоатация с Удостоверение № 33/25.04.2007 г. на Главния архитект на община Смолян, които обекти придобил Нотариален акт за покупко-продажба № \*\*\*\* г. по описа на нотариус НК, вписан в СВ-Смолян с вх. № 3068/2007г., акт \*\*\* г., както следва: Ресторант с идентификатор № \*\*\*\*.1, със застроена площ от 263.07 кв.м и 128,74 ид.ч. от общите части на сградата,

равняващи се на 26,30 %, находящ се на приземен етаж; Басейн с идентификатор № \*\*\*\*.5, със застроена площ от 206,80 кв.м. и 54,83 ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 11,20 %, находящ се на партерен етаж; Лоби-бар с идентификатор № \*\*\*\*.12, със застроена площ от 69,72 кв.м. и 50.55 ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 10,33 %, находящ се на първи етаж; Склад с идентификатор № \*\*\*\*.2, със застроена площ от 12,20 кв.м., без данни за прилежащите идеални части от общите части на сградата по документ за собственост, а по таблица площоразпределението - с 2,31 кв.м., равняващи се на 0,47 % ид.ч. от общите части на сградата, находящ се на приземен етаж; Гараж с идентификатор № \*\*\*, със застроена площ от 15,20 кв.м., без данни за прилежащите идеални части от общите части на сградата по документ за собственост, а по таблица площоразпределението - с 3,95 кв.м, равняващи се на 0,81 % ид.ч. от общите части на сградата, находящ се на приземен етаж; Гараж с идентификатор № \*\*\*, със застроена площ от 12,65 кв.м., без данни за прилежащите идеални части от общите части на сградата по документ за собственост, а по таблица площоразпределението - с 2,60 кв.м., равняващи се на 0,53 % ид.ч. от общите части на сградата, находящ се на приземен етаж.

Останалите обекти от сградата, а именно: 25 бр. апартаменти, са собственост на чуждестранни физически лица, първоначално придобити през 2007 г.

На 28.10.2015 г. дружеството в качеството си на собственик, притежаващ 48.80 % от общите части на сградата по документ за собственост, поело инициативата по чл. 12, ал. 5 и ал. 6 от ЗУЕС и свикало първото общо събрание на етажната собственост на сградата. На събранието присъствали 65,68 % идеални части от общите части на сградата, в това число собственици на апартаменти. На същото събрание дружеството е избрано за управител на етажната собственост на сградата и преизбирано за такъв на всеки две години. В качеството си на управител на ЕС, дружеството свиква ежегодно общо събрание на етажната собственост в края на м. октомври (изключение е 2020 година, поради обявената извънредна епидемична обстановка). Поканата за тези общи събрания, както и протоколите от тяхното провеждане и другите приложени документи, се обявяват на всички етажни собственици чрез залепяне/оставяне в сградата и чрез изпращане по електронните им пощи (поради липса на посочен адрес в страната).

На 07.10.2020 г. дружеството получило Уведомление изх. № 6/05.10.2020 г. от г-н АМГ в качеството му на Управител на ЕС, с приложена част от протокол от общо събрание на собствениците в етажната собственост на сграда с идентификатор \*\*\*\*, с. С, общ. Смолян, вход с Апартаменти, проведено на 27.07.2020 г.. Съобразно приложения протокол, на 27.07.2020 г. от 18,00 часа във входа на сградата е проведено общо събрание на собствениците. Събранието е свикано на основание чл. 8, ал. 2, във връзка с чл. 12, ал. 6 от ЗУЕС от собственици, притежаващи 21,92 % идеални части от общите части на етажната собственост, без да са посочени. Присъствали 100 % идеални части от общите части в сградата и били взети с единодушие следните решения: Взети са следните решения: По т. 1 е учредено отделно управление на самостоятелно обособена етажна собственост на вход с апартаменти на сграда с идентификатор \*\*\*\*, с. С, общ. Смолян; По т.2 от дневния ред: за

управител на така учредената ЕС е избран АМГ - собственик на ап. 18 и ап. 19 от сградата; По т. 3 от дневния ред: определен е размер на вноските за управление и поддържане на ЕС от 20 лв. на месец; по т. 4 от дневния ред: задължен е управителя на ЕС да изготви или възложи на трето лице да изготви Правилник за вътрешния ред; По т. 5 от дневния ред: да се преустанови използването на общото за цялата сграда отопление.

Ищецът твърди, че проведеното на 27.07.2020 г. общо събрание на етажната собственост в сграда с идентификатор \*\*\*\* и взетите на същото решения са незаконосъобразни. Твърди, че събранието е свикано и проведено в нарушение на императивни разпоредби на чл. 12, ал. 1- 4, чл. 13, чл. 14, ал. 4 и 5, чл. 15, чл. 16, ал. 1, 5, 6 и 7 от ЗУЕС. Освен това взетите решения са незаконосъобразни и защото учредената отделна етажна собственост на северния вход на сградата, който е главен вход към частта на апартаментите, а не противопожарен изход (по проект на сградата). Законът изисква самостоятелните обекти не само да имат отделен вход, но и да са конструктивно обособени от останалите, така че прилежащите им общи части да се отделени и да могат да се управляват отделно. В процесния случай „отделно управление“ на „вход с апартаменти“ не може да се осъществи, тъй като не е възможно обособяване на достъп само до частта с апартаментите през входа (без достъп до останалите обекти), както и отделяне на общите части от сградата, прилежащи само към самостоятелните обекти на този вход за самостоятелно управление. Причината е, че останалите обекти в сградата, макар да имат отделни входове, са свързани с „входа на апартаментите“ чрез общ коридор, стълбище и асансьор; някои от тях (басейн) са разположени на повече от едно ниво (етаж) без вътрешна връзка, а с достъп именно през общата инфраструктура на сградата - коридор, стълбище и асансьор. Сградата е проектирана и изградена така, че отделянето на общи части и съоръжения за обслужване и управление само от „вход с апартаменти“ не е възможно. Така, не е възможно отделяне на покрива, подпокривното пространство и комините, външните и вътрешните носещи стени. Не е възможно и отделяне на общите инсталации. Отоплението и топлата вода в сградата са централизирани - чрез вътрешна парна инсталация на дърва, която е обща за цялата сграда и не може да се раздели. Сградата има стандартна водоснабдителна система, но е със собствена пречиствателна такава, поради липса на улична канализация в района, като пречистването на отпадните води се извършва чрез битова биологична пречиствателната станция, захранвана с дрожди. Инсталацията е обща за всички обекти в сградата и също не може да се отдели само за някои от тях.

Поради незаконосъобразност на първото решение счита за незаконосъобразни и останалите.

Ответникът в срока по чл. 131 ГПК не подава отговор на исковата молба.

В съдебно заседание, проведено на 14.10.2021 г. съдът конституира като ответник по делото АМГ като ответник по делото, от гр. \*\*\*\*.

В съдебно заседание ищецът се представлява от адв. С, която поддържа предявените искове по изложените в исковата молба и в пледоарията съображения и моли да бъдат уважени като бъдат отменени оспорваните решения. Претендира за деловодните разноски.

Ответникът – Етажната собственост „ЕП“ не се представлява.

Ответникът \*\*\* се представлява от адв. М, която изразява становище, че етажна собственост по оспорваните решения не е учредена и не съществува, а смята, че е учредено дружество по 333Д.

Съдът установи от фактическа и правна страна следното:

Предявените искове са процесуално допустими, подадени от заинтересован собственик на обекти в етажната собственост и в срока по чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС.

Разгледан по същество исковете са основателни, поради което следва да бъдат уважени.

Видно от представения нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\*\*, дело № 746/2007 по описа на нотариус К ищецът е собственик на самостоятелни обекти в жилищната сграда с обекти за стопанска дейност „ЕП“ с идентификатор \*\*\*\* по КKKP на с. С, построена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*, както следва: Ресторант с идентификатор № \*\*\*\*.1, със застроена площ от 263,07 кв.м и 128,74 ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 26,30 %, находящ се на приземен етаж; Басейн с идентификатор № \*\*\*\*.5, със застроена площ от 206,80 кв.м. и 54,83 ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 11,20 %, находящ се на партерен етаж; Лоби-бар с идентификатор № \*\*\*\*.12, със застроена площ от 69,72 кв.м. и 50,55 ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 10,33 %, находящ се на първи етаж; Склад с идентификатор № \*\*\*\*.2, със застроена площ от 12,20 кв.м., без данни за прилежащите идеални части от общите части на сградата по документ за собственост, а по таблица площоразпределението - с 2,31 кв.м., равняващи се на 0,47 % ид.ч. от общите части на сградата, находящ се на приземен етаж; Гараж с идентификатор № \*\*\*, със застроена площ от 15,20 кв.м., без данни за прилежащите идеални части от общите части на сградата по документ за собственост, а по таблица площоразпределението - с 3,95 кв.м, равняващи се на 0,81 % ид.ч. от общите части на сградата, находящ се на приземен етаж; Гараж с идентификатор № \*\*\*, със застроена площ от 12,65 кв.м., без данни за прилежащите идеални части от общите части на сградата по документ за собственост, а по таблица площоразпределението - с 2,60 кв.м., равняващи се на 0,53 % ид.ч. от общите части на сградата, находящ се на приземен етаж. Видно от представения нотариален акт и таблицата за определяне на площоразпределение и идеални части от общите части на жилищната сграда, притежаваните от ищеца идеални части от общите части на сградата са 49,64 %.

Няма спор по делото, че на първото общо събрание на собствениците на обекти в сградата с идентификатор \*\*\*\* по КKKP на с. С, проведено на 28.10.2015 г., за управител на етажната собственост е избрано „ТК“ АД.

С уведомление по телепоща изх. № 6/05.10.2020 г., изпратено от АМГ в качеството му на управител на етажната собственост на сграда с идентификатор \*\*\*\* по КKKP на с. С, вход с апартаменти до „ТК“ АД, ищецът като управител на етажната собственост на сграда „ЕП“ с. С е уведомен, че на 27.07.2020 г. собствениците на самостоятелни обекти, находящи се във входа с апартаменти на сградата са провели общо събрание на 27.07.2020 г. и са взели решение на осн. чл.8, ал. 2 ЗУЕС да учредят отделно управление на самостоятелно обособена етажна собственост на входа са апартаменти на сградата. На събраниято е избран \*\*\* за управител на етажната собственост, който е подал уведомление пред Община Смолян по чл. 46б ЗУЕС. Със същото уведомление е изпратен и протоколът от общото събрание на собствениците в ЕС на сграда с идентификатор \*\*\*\* по КKKP на с. С, вход с апартаменти от 27.07.2020 г. От протокола е видно, че по дневния ред на общото събрание са приети следните решения: 1. на осн. чл. 8, ал. 2 ЗУЕС да се учреди отделно управление на самостоятелно обособена етажна собственост на вход с апартаменти на сграда с идентификатор \*\*\*\* по КKKP на с. С. 2. за управител на етажната собственост е избран \*\*\* – собственик на ап. 18 и ап. 19 в сградата. 3. размерът на вноските за управление и

поддържане на ЕС да бъде 20 лв. на месец за всеки отделен самостоятелен обект. 4. Управителят на ЕС да възложи на трето лице да изготви правилник за вътрешния ред на ЕС. 5. Да се преустанови използването на общото за цялата сграда отопление. Със същото уведомление е изпратено и Уведомление по чл. 46б ЗУЕС до Община Смолян с вх. № УТ001531/04.08.2020 г..

Съдът счита за неоснователно като недоказано възражението на ответника \*\*\* в лично качество на собственик на обекти в сградата, представляваща етажна собственост, че нова ЕС не е учредена и не съществува по оспорваните решения. Същият не ангажира каквито и да е доказателства в подкрепа на това възражение. Обратното, като частни свидетелстващи документи – протоколът за проведеното ОС и уведомлението до Община Смолян и уведомлението до ищеца потвърждават неизгодните за ответниците факти за проведеното ОС на 27.07.2020 г. и взетите решения, предмет на исковете.

В тежест на ответника – етажна собственост е да докаже законосъобразното провеждане на общото събрание. В случая това не е направено, като този ответник не представя каквито и да е доказателства в този смисъл.

Основателно е възражението на ищеца, че не е спазена процедурата за свикване на общото събрание. В чл. 12 ЗУЕС са уредени различните хипотези на свикване на общо събрание на ЕС. Съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 и 2 от ЗУЕС Общото събрание се свиква най-малко един път годишно от управителния съвет (управителя) или от контролния съвет (контрольора). В ал. 2, 3 и 4 е допуснато отклонение от общото правило за свикване на ОС, а именно по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата, отправено до управителния съвет (управителя), който свиква общото събрание в 10-дневен срок от получаването му и в случай, че управителният съвет (управителят) не свика общото събрание в срока по ал. 3, общото събрание се свиква от собствениците по ал. 2 по реда, предвиден в този закон. В ал. 5 е предвидена възможността за свикване на ОС от всеки собственик или ползвател в две хипотези - при неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание. В процесния случай не се доказва от ответника – Етажна собственост свикалите събрания собственици на обекти в общата сграда в режим на етажна собственост да притежават 20/100 идеални части от общите части на сградата, нито да са поискали от управителя на етажната собственост – „ТК“ АД свикването на такова. В § 1, т. 16 от ДР на ЗУЕС е дадено легално определение на понятието „неотложен случай“ и това е наличието на факти или обстоятелства, които създават предпоставка за разрушаването на сградата или на съседни или близко стоящи сгради, на техни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях или за такова увреждане на сградата или на съседни или близко стоящи сгради, на техни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, което възпрепятства нормалното използване на сградата или самостоятелните обекти в нея, както и наличието на факти и обстоятелства, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, обитателите и други лица. В ал. 6 е предвидена възможността всеки собственик или ползвател да може да свиква ОС на ЕС в 6-месечен срок от възникването на

етажната собственост, притежаващи най-малко 20 на сто идеални части от общите части. В случая не се твърди и не се ангажират и доказателства за свикване на общото събрание в неотложен случай. Не се касае и за хипотеза по ал. 6, тъй като етажната собственост не е нововъзникнала към момента на свикване на събранието. От страна на собствениците на апартаменти в сградата въобще не е отправяно искане към управителя „ТК“ АД за свикване на общо събрание по реда на чл. 12, ал. 2 от закона. От страна на ответника не се сочат и не се ангажират доказателства процесното общо събрание да е свикано на основание чл. 26, ал. 1 ЗУЕС като учредително събрание на сдружение на собствениците на апартаменти и да е предложен проект на споразумението за създаването му / арг. от чл. 26, ал. 3/. В казуса не се касае за нито една от хипотезите на чл. 12 ЗУЕС за свикване на общо събрание.

Това процесуално нарушение е съществено и само на това основание оспорваните решения подлежат на отмяна като незаконосъобразни.

Основателно е възражението на ищеца, че събранието е проведено в нарушение на разпоредбите на чл. 14, ал. 4 и 5, чл. 15 и чл. 16, ал. 1 ЗУЕС, тъй като липсват данни в протокола за присъствалите или представлявани лица, респ. за необходимия кворум за провеждането на събранието, за представляваните идеални части от общите части на сградата.

Друго съществено нарушение на процесуалните правила е, че в протокола не са удостоверени обстоятелствата за присъстващи лица и представляваните от тях идеални части, предложения, обсъждания, гласуване, каквото е изискването на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС. Нещо повече, абсолютно невярно е посочено, че присъствалите на събранието лица са притежавали 100 % от идеалните части от общите части в сградата, като се има предвид, че не е участвал ищецът като собственик на 49,64 % от общите части на сградата. Последното също представлява съществено нарушение на процесуалните правила за провеждане на общото събрание, водещи до незаконосъобразност на взетите решения.

Изложените съображения за нарушения на процесуалните правила за свикването и провеждането на общото събрание на ЕС са напълно достатъчни, за да обосноват извод за незаконосъобразност на взетите решения, без да бъдат обсъждани останалите съображения, изложени от ищеца по съществото на отделните решения по т. 1 и т. 5.

По изложените съображения искове са основателни и следва да бъдат уважени, като бъдат отменени като незаконосъобразни всички решения, взети на общото събрание на собствениците на апартаменти в сграда „ЕП“ – с. С, проведено на 27.07.2020 г..

Относно разноските:

Ищецът е заявил искане за присъждане на деловодните разноски по представения списък в общ размер 350 лв., от които 50 лв. за държавна такса за образуване на делото и 300 лв. за платено адвокатско възнаграждение. Ще следва да бъдат осъдени ответниците да платят на ищеца претендираните разноски в пълен размер на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК.

Предвид изхода от спора, на ответниците не се дължат разноски.

Мотивиран от изложеното Смолянският районен съд

## РЕШИ:

**ОТМЕНЯ** като незаконосъобразни по субективно съединените конститутивни искове с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявени от ищеца „ТК“ АД, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. СЗ, ул. „РК“ № 65, представлявано от ДБД срещу ответниците Етажната собственост на жилищната сграда с обекти за стопанска дейност „ЕП“ с идентификатор \*\*\*\* по КККР на с. С, одобрени със заповед № РД-18-8/16.02.2006 г. на ИД на АГКК, построена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*, представлявана от управителя АМГ и АМГ от гр. \*\*\*\* – собственик на апартаменти 18 и 19 в сградата, **решенията по т. 1 – 5 вкл.**, приети от Общото събрание на собствениците на апартаменти в сградата, проведено на 27.07.2020 г., с които е учредено отделно управление на самостоятелно обособена етажна собственост на вход с апартаменти на сграда с идентификатор \*\*\*\*, с. С, общ. Смолян; за управител на ЕС е избран АМГ - собственик на ап. 18 и ап. 19 от сградата; определен е размерът на вноските за управление и поддържане на ЕС от 20 лв. на месец; задължен е управителят на ЕС да изготви или възложи на трето лице да изготви Правилник за вътрешния ред; да се преустанови използването на общото за цялата сграда отопление.

**ОСЪЖДА** Етажната собственост на жилищната сграда с обекти за стопанска дейност „ЕП“ с идентификатор \*\*\*\* по КККР на с. С, одобрени със заповед № РД-18-8/16.02.2006 г. на ИД на АГКК, построена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*, представлявана от управителя АМГ и АМГ от гр. \*\*\*\*, да заплатят на „ТК“ АД, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. СЗ, ул. „РК“ № 65, представлявано от ДБД на основание чл. 78, ал. 1 ГПК направените деловодни разноски в размер на 350 лв., от които 50 лв. за държавна такса и 300 лв. за адвокатско възнаграждение.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред СмОС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Решението да се връчи на страните, като на ищеца чрез адв. С и на ответника Г\* чрез адв. М.

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