

РЕШЕНИЕ

№ 1059

гр. Варна , 14.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, V СЪСТАВ в публично заседание на
единадесети май, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Деспина Г. Георгиева

Членове: Златина Ив. Кавърджикова
Ивелина Д. Чавдарова

при участието на секретаря Славея Н. Янчева
като разгледа докладваното от Златина Ив. Кавърджикова Въззивно
гражданско дело № 20213100500683 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по въззивната жалба на ХР. Т. Т. ЕГН
***** от гр. Варна, ул. „****“, № *, вх. Б, ет. 3, каб. 303, чрез адв. Д.К., против
решение № 261589/09.132.2020г. по гр.д. № 2581/2020г. на 17-ти състав на ВРС, **в частта**, в
която е отхвърлена исковата му претенция по предявените обективно кумулативно
съединени конститутивни искове срещу Етажната собственост на адрес: гр. Варна, ул. „****“
№ *, представлявана от управителя В. С. С., на основание чл. 40 ЗУЕС, за отмяна на взетите
на 23.01.2020 г. решения на Общото събрание на Етажната собственост, а именно:

Решение № 1 - Учредява се етажна собственост за административно обособена част
от сградата с адрес: ул. „****“ № *;

Решение № 2 – Приема правилник на Етажната собственост на ул. „****“ № *;

Решение № 3 – Избира за управител на етажната собственост с адрес ул. „****“ № *
В. С. С.. Избира за членове на контролния съвет д-р Р. Й., д-р Р. Й. и д-р В. С.;

Решение № 4 – Решенията по т. 2 са протоколирани в допълнителен протокол,
неразделна част от настоящия.

Считайки обжалваното решение в тази част за неправилно, незаконосъобразно и
постановено при грубо нарушение на процесуалните правила и в пряко противоречие с
материалния закон, както и е необосновано, поради невземане под внимание на представени
писмени доказателства и/или тяхното превратно тълкуване , включително тълкуване на
законови норми, които са императивно уредени и не допускат тълкуване, по изложените в
жалбата съображения, се моли да бъде отменено в обжалваната част и постановено друго, с

което да бъдат отменени взетите решения на ОС на ЕС № 1, 2, 3 и 4. Моли за присъждане на сторените разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК е постъпил писмен отговор от ЕС на сградата с адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, представлявана от управителя В. С. С., като такъв на ЕС на адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, съгласно договор за управление от 03.01.2020г. и управител на ЕС на адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, съгласно решение на ОС на ЕС от 23.01.2020г., чрез адв. П.Х., с който оспорва въззивната жалба, като неоснователна. Моли се първоинстанционното решение да бъде потвърдено в обжалваната част, ведно с присъждане на сторените разноски.

Писмени бележки по спора по същество са представили и ХР. Т. Т. и ЕС на сградата с адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, чрез адв. П.Х., в които страните поддържат становищата си изразени в исквата молба и въззивната жалба, съответно писмените отговори. С бележките си въззивникът е представил писмени доказателства, които вече са приети по делото-протокол на ОС на ЕС от 14.12.2017г., но върху протокола страната е извършила собствени изчисления и нанесла резултатите от извършените изчисления, които съдът няма да обсъжда, като представени след приключване на устните състезания по въззивното дело.

За да се произнесе ВОС съобрази следното:

Предявен е иск от ХР. Т. Т., ЕГН ***** от гр. Варна, ул. „*****“, № *, вх. Б, ет. 3, каб. 303, чрез адв. Д.К., насочен против Етажната собственост на адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, представлявана от председателя В. С. С., чрез адв. П.Х., с искане да бъдат отменени всички взети от Общото събрание на ЕС решения, обективирани в протокол от 23.01.2020г.

Излага, че протоколът е подписан от лице без представителна власт. В. С. не е управител на ЕС с адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, но претендира да е такъв по силата на сключен договор за управление, на основание събрание на ЕС на 14.12.2017г. Незаконността на избора на управител и нищожността на протокола са предмет на гр.д. № 4256/2019г. на 40-ти състав на ВРС. Много пъти след 14.12.2017г. искал препис от документите, които „управляващите“ съставят, но без резултат. Според него, действията, описани в протокола са процесуално недопустими. Липсва изпълнение на нормите за свикване и обявяване на ОС. Грубо се нарушава правото на информираност на етажните собственици. Излага съображенията си за незаконосъобразността на всяко едно от взетите на 23.01.2020г. решения:

По решение № 1: Неадекватно е да се свиква общо събрание на ЕС на сградата на адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, а след това това същото ОС да учредява нова ЕС с адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *А. ,като не е посочено кои обекти от сградата се изключват ,съответно присъстващи лица вече не участват. По описания начин се стига до това, лица,

които нямат собственост на ет. 2, 3 и 4 от сградата да гласуват.

По решение № 2: Правилникът не е бил представен на никого, не е бил подложен на обсъждане и дори не е бил прочетен на ОС на 23.01.2020г. Протоколът

По решение № 3: В. С. е свикал ОС в качеството си на управител, а след това ОС го избира за управител на новоучредената ЕС. Процедурата по учредяване на нова ЕС, ясно разписана в закона, не е спазена.

По решение № 4: Протоколът не е бил предоставен на никого, въпреки направеното искане.

По решение № 5: Новоучредената ЕС взема решения за събиране на стари вземания по съдебен ред

По решение № 6: чл. 45 от ЗС е заплаха ,че ще бъде лишен от работно място.

По решение № 7: Счита, че В. С. отменя действия на трети лица, без оглед законни ли са или не.

В писмен отговор в срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК насрещната страна ЕС с адрес в гр. Варна, ул. „*****“, № *, представлявана от управителя В. С. С., чрез адв. П.Х. оспорва исковата претенция. ХР. Т. Т. е собственик на кабинет № 9, в сградата на ЕС на ул. „*****“, вх. *, която от м.01.2020г. е отделена в отделна ЕС, като до тогава е била част от ЕС на цялата сграда, включваща жилищни и нежилищни обекти. Обектите във вх. А, които са изцяло нежилищни, функционират като Медицински комплекс /МК/, с особености в извършваната дейност. Преценено е, че по-удобно е да се управлява МК като отделна ЕС. Сградата, която е със смесено предназначение, находяща се в гр. Варна, ул. „*****“, № * е приета с технически паспорт с рег. № 317/20.12.2008г. на Община Варна. Още с решение в протокол от 27.01.2011г. ОС на собствениците на цялата жилищна сграда е било прието, че лекарските кабинети на 2, 3 и 4 етаж от сградата, като са обособени със самостоятелен вход, като МК „Хелиос“, само техните собственици ще поделят разходите за текущата им поддръжка, съобразно ид.ч. от общите части, а другите съсобственици няма да участват. Притежаваните ид.ч. от сградата към кабинета на Т. спрямо обектите в МК, които са 35 е 2.9329%. Още от 14.12.2017г., при обособяване и регистриране на ЕС, Х.Т. е престанал да бъде управител на ЕС на цялата сграда и за такъв е бил избран професионален домоуправител В. С., с когото е бил сключен договор № 1/01.01.2018г. От 2018г. той организира ОС на ЕС, като управител на вх. Б, каквото административно не съществува, целейки да не заплаща разходи за поддръжка и управление. ЕС оспорва всички твърдения за незаконосъобразност на проведеното на 23.01.2020г. ОС. Свикано и обявено е редовно, съответно е проведено редовно при нужния кворум и мнозинство за вземане на решения. Т. е бил редовно уведомен за събранието, редовно е оповестен и протокола от събранието.

Събранието е било свикано от В. С., като управител на общата ЕС, от която е обособена част ЕС на вх. А г е упълномощен от група собственици от МК. Самото обособяване на ЕС на адреса в гр. Варна, ул. „*****“, № *, след регистрацията на отделната административна единица е по силата на закона, защото всяка обособена самостоятелна единица от сградата с повече от три обекта с различни собственици представлява отделна ЕС. По силата на закона отделната обособена част с отделен вход от жилищната сграда също е ЕС. Управителят Сербезов е бил упълномощен да свика ОС на ЕС от няколко

собственици на обекти в тази ЕС, които са иницирали регистрацията на отделен административен адрес на вх. А. Протоколът за поставяне на поканата с посочен дневен ред е от 15.01.2020г. Лично и чрез пълномощници са присъствали на събранието на 23.01.2020г. 23 собственици. Новообразуваната административна единица е правопреемник на цялата ЕС, като обектите в МК, съобразно с приетия на 14.12.2017г. правилник, а всъщност още от 2011г. се поддържат и управляват отделно. По отношение приемането на правилника и избора на ръководни органи решенията са взети от легитимен орган и при изискуемото се от закона мнозинство. Правилникът е прочетен на самото събрание, както е протоколирано. Протоколът би могъл да бъде атакуван по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС., което не е направено. ЕС намира, че няма проблем да бъдат взети решения от това ОС, касаещи минал период и да бъдат отменени предходни решения. По отношение на решението по т. 2, то касае сключването на договор за сдружение на собствениците на 68%ид.ч. от общите части на вх. А. Т. не е присъствал и не е подписал договора, поради което няма интерес да обжалва. Би могъл да пожелае и се присъедини към сдружението.

Моли се за отхвърляне на предявените искове по чл. 40 от ЗУЕС.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства приема за установено от фактическа страна следното:

Видно от представения НА № 28, т. 7, вх.рег. № 6852, дело № 1056/21.12.2005г. на нотариус Д.Бейлерян, че ищецът ХР. Т. Т. е придобил право на строеж за обект в сградата, на адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *-лекарски кабинет № 9, на ет. 4, с площ от 27.10кв.м. и 4.3345%ид.ч. от общите части на сградата със смесено предназначение. Не се спори между страните, че строежът е извършен и ищецът е собственик на описания по-горе обект.

От писмо рег. № АУ003159ПР-001ПР/14.01.2020г. на Община Варна-Район Приморски, адресирано до етажния собственик И. Н. Б., че самостоятелния му обект, описан в НА № 178, т. 131, дело № 30895/2006г. /лекарски кабинет № 6, разположен на трети етаж с площ от 44.46кв.м. със 7.112%ид.ч. от общите части в гр. Варна, ул. „*****“, № */ е с актуален адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, ет. 3, лекарски кабинет № 6. Следва да бъде прието, че още към 14.01.2020г. е регистриран като административна единица адресът в гр. Варна, ул. „*****“ № *.

По първоинстанционното дело е представен протокол от проведено на 23.01.2020г. общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост на адрес в гр. Варна, ул. „*****“, № *, в който са обективирани взетите решения, обект на предявената искова претенция. Посочено е, че ОС е проведено от управителя на ЕС чрез покана с предварително обявен дневен ред, поставена на видно място във входа на сградата и в законния срок, при кворум, като са присъствали или са били представлявани собствениците на 68.1895%ид.ч. от общите части на ЕС. Представени са пълномощно от 14.01.2020г., подписано от В. С. С.-Т., Р. Д. Й.-К., Р. М. Б., М. С. П., Л. С. П. и З. Л. към В. С. С., като управител на ЕС с адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, да организира, да отправи покана за провеждане на общо събрание на собствениците от вх. А. Представени са също така протокол от 15.01.2020г. за поставяне на поканата за ОС на 23.01.2020г. и поканата при посочения дневен ред.

Пред ВРС е представено съобщението за изготвения протокол от ОС на ЕС, проведено на 23.01.2020г. Видно, удостоверено с подписите на управителя и един собственик на лекарски кабинет в ЕС- д-р Р. Б. е поставянето на съобщението на 30.01.2020г. на информационното табло на видно място във входа на ул. „*****“, № *.

Съгласно удостоверение № РЕС20000068ПР-002ПР/23.03.2020г., изд. От Община Варна, на 18.03.2020г. в регистъра на сдруженията е вписано сдружение на собствениците под № 26 с наименование „Комплекс Хелиос“, с адрес на управление гр. Варна, ул. „*****“, № *, за управление на общите части, коридорите и чакалните на медицинските кабинети и

лаборатории, находящи се на етажи 2, 3 и 4 във вход А, с управител С. К. Ф..

По първоинстанционното дело са представени нотариалните актове на всички съсобственици в ЕС, включително и доказателства за придобиване на собствеността на кабинет № 11 на ет. 4 от Я. Й. Ч. с ползвател Й. Я. Ч..

Пред ВРС са представени също така Протокола от 23.01.2020г. по т. 2 от дневния ред, Правилник за вътрешния ред в ЕС на ул. „*****“, № *. Договор за управление на ЕС от 01.01.2018г., 03.01.2020г. и 24.01.2020г., Протокол за проведено на 10.12.2019г. ОС, Протокол за проведено на 14.12.2017г. ОС за приемане на правилник за управление на ЕС и за избор на управител по смисъла на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС.

По въззивното дело са приети и приложени експертиза, изготвена по поръчение на ЕС от Н. И. Г. ,която е дала заключение за това с каква площ са самостоятелните обекти в сградата на адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, сред които са лекарските кабинети, разположени на 2, 3 и 4 етаж и са определени съответните им ид.ч. от общите части до 100%. Видно ХР. Т. Т., като собственик на кабинет № 9 на 4-ти етаж, с площ от 27.10кв.м. е с 2.9329%ид.ч. Представен е и протокол от ОС на ЕС с адрес гр. Варна, ул. „*****“, № * от 15.10.2020г. с Приложение № 1, в който са посочени лицата, собственици на обекти в ЕС в гр. Варна, ул. „*****“, № * и резултатите за ид.ч. от общите им части до 100%.

С оглед така установеното от фактическа страна, съдът прави следните правни изводи:

Исковата претенция намира правното си основание в разпоредбата на чл. 40 от ЗУЕС.

Според разпоредбата на чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от оповестяването на решението по реда на чл. 16, ал. 7. След като оповестяването, че протоколът за проведеното на 23.01.2020г. ОС на ЕС е изготвено на 30.01.2020г., то подадената на 24.02.2020г. искова молба е в срок. Исковата претенция е предявена от лице, за което се установява, че е правоимащо, т.к. се явява собственик на обект в ЕС на адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *- кабинет № 9, на ет. 3. Искът е насочен срещу ЕС, чрез управителя В. С. С., съгласно договора за управление на ЕС от 24.01.2020г., който съгласно разпоредбата на чл. 41, вр. чл. 23, ал. 3 и 4 от ЗЕУС представлява собствениците пред съд. Исковата претенция е допустима за разглеждане.

Исковата претенция е неоснователна, по следните съображения:

Настоящият състав намира, че за уважаване на иска с правно основание чл. 40 от ЗУЕС, ищецът следва да установи, че е собственик на обект в сградата в режим на етажна собственост и, че са приети решения на ОС с атакуваното съдържание. В случай на установяване на горните предпоставки, ответникът следва да докаже, че решенията са взети валидно, 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.

Както вече беше коментирано, няма спор относно качеството на ищеца, настоящ въззивник като собственик на обект в сградата в гр. Варна, ул. „*****“, № *. Представеният по първоинстанционното дело протокол от 23.01.2020г. и протокола от 23.01.2020г. по т. 2 от дневния ред, съдържа данни за взети от ОС решения, които ищецът оспорва.

Разглеждайки исковата претенция съдът следва да се произнесе в рамките на наведените от ищеца основания за незаконосъобразност на решенията. Наведени са оплаквания, че решенията № 1, № 2, № 3 и № 4, от проведеното ОС на ЕС от 23.01.2020г. не

са взети валидно, а при нарушения на чл. 14, чл. 15 и чл. 16 от ЗУЕС.

Най-напред съдът намира за уместно да посочи, че няма да обсъжда направените възражения от ищеца, настоящ въззивник за незаконосъобразност на взети с представените протоколи от 14.10.2017г., 10.07.2017г., 10.12.2019г. и 15.10.2020г. от проведени ОС на ЕС решения, както истинността им и истинността на приложенията към тях, като списъци на присъствали лица, договори и др., доколкото в предвидения в чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС срок не е оспорено от Т. съдържанието им и в предвидения в чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС срок не е искал Т. отмяна на взетите решения. За част от документите, Т. е навел твърдения, че по първоинстанционното дело са му връчени за пръв път преписи, което според собствените му твърдения /относно протокола от 14.12.2017г./ не е вярно. Дори и да се приеме, че е точно така, то до приключване на устните състезания на въззивна инстанция нито е твърдял, нито е представил доказателства за извършени пред управителя на ЕС оспорване на съдържанието на протокол или достоверността на взетите решения, нито по съдебен ред е поискал отмяна на незаконосъобразно взети от ОС на ЕС решения, което означава, че всички те са стабилизирани. Писмените доказателства са истински и взетите решения пораждаат правни последици. Твърдения за нищожност на актовете на ОС на ЕС, с конкретно наведени за това основания липсват. Всички такива възражения не следва да бъдат слушани и обсъждани от съда.

Няма спор, че не е било оспорено писмено пред управителя на ЕС и съдържанието на основния протокол от 23.01.2020г., както и на протокола от същата дата по т. 2 от дневния ред, включително достоверността на отразените в него решения. Неоспореният по реда на чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС протокол от проведеното ОС удостоверява с обвързваща съда сила, че на посочената дата и място е проведено ОС, посочените в него действия са се осъществили по описания начин и са взети посочените в него решения. Неоспорването на протокола обаче, не прави законосъобразни взетите решения, поради което всеки заинтересован може да претендира отмяна, ако счита, че не е спазена процедурата по свикване и провеждане на ОС.

Настоящият състав изказва съгласие с мотивите на съда в обжалваното решение и на осн. чл. 272 от ГПК намира, че следва да препрати към тях. Независимо от това, ще изложи и свои собствени.

В чл. 12 ЗУЕС е предвидено, че общото събрание може да бъде свикано от управителния съвет /управителя/ и по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата. Искането се отправя до управителя, който свиква общото събрание в 10-дневен срок от получаването му. В настоящия казус тъкмо това е сторено, видно от представеното от собствениците В. С. С.-Т., Р. Д. Й.-К., Р. М. Б., М. С. П., Л. С. П. и З. Л. К. пълномощно от 14.01.2020г., подписано в полза на В. С. С., като управител на ЕС с адрес гр. Варна ,ул. „*****“, № *, да организира и да отправи покана за провеждане на общо събрание на собствениците от вх. А, което е и извършил. В тази връзка следва да бъде посочено, че упълномощителите, като собственици на самостоятелни обекти на ет. 2, 3 и 4 от вх. А от сградата на адреса в гр. Варна ,ул. „*****“, № *, според Приложение № 1 към протокол на ОС на ЕС с адрес гр. Варна, ул. „*****“, № * имат общо 25.71%ид.ч. от общите части на ЕС и по този начин е изпълнено изискването на чл. 12, ал. 2 от ЗУЕС. Следва да бъде прието още, че към датата на провеждане на ОС-23.01.2020 г. В. С. С. се легитимира като управител на ЕС на ул. „*****“ № *, с когото е сключен договор за управление от 01.01.2018 г. след изтичане на срока от две години, по

взетото решение на общото събрание на ЕС на 14.12.2017г. Следва да бъде прието и това, че с решението на ОС, обективизирано в протокол от 10.12.2019 г. на ЕС е решено сключването на нов договор за управление с В. С. С., а не както буквално е изписано, че е избран за управител, след като на 03.01.2020 г. е последвало сключването на договор за управление.

В чл. 13 от ЗУЕС е уреден редът за свикване на общото събрание на собствениците. Предвижда, 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. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи – не по-рано от 24 часа след поставянето ѝ. Всичко това в конкретния казус е спазено. Видно, с поканата от 15.01.2020г., подписана от упълномощеното лице-В. С. се канят собствениците в ЕС на ул. „*****“, № * на 23.01.2020г. на ОС, като е посочен дневен ред от 4 точки, датата, часът и мястото на провеждане. За поставянето на поканата на видно място на 15.01.2020г. в 17.00ч. е съставен протокол.

В чл. 14 от ЗУЕС е уредено представителството на етажните собственици в общото събрание. Собственик или ползвател, който не може да участва на събранието, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг собственик, който да го представлява. Упълномощаването може да бъде направено устно или в писмена форма. Собственик или ползвател може писмено да упълномощи и друго лице, което да го представлява, с нотариална заверка на подписа или адвокат с писмено пълномощно. Едно лице може да представлява най-много трима собственици и/или ползватели. Участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него.

Видно от представения по делото Списък на собствениците присъствали на ОС на 23.01.2020 г. се установява, че са вписани 23 лица, като срещу всяко име фигурира ид.ч. в общите части на ЕС с адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, и подпис. Действително не е ясно дали лицето участва лично или се представлява в ОС. Представени и приложени към списъка обаче са пълномощни. Видно Й. Б., Р. Б. и Д. А. са упълномощили собственика на самостоятелен обект в ЕС-Р. Й.. Упълномощителите са лицата в списъка под № 2, № 3 и № 4, всички те са упълномощили лицето от списъка, посочено под № 1, което се е подписало в списъка, явно като техен пълномощник и за себе си в лично качество. Р. И., Р. Й. и упълномощеният от И. Б. с нотариална заверка на подписа на последния пълномощно-Н. П. са упълномощили Р. М. Б.. Последната, посочена под № 9 в списъка се е подписала за себе си, както и за Р. И.-№ 10, Р. Й.-№ 11 и за пълномощника Н. П.-№ 23 от списъка. Съдът споделя становището на ВРС, че ищецът не може да се ползва от липсата на клауза за преупълномощаване в пълномощното на И. Б. към баща му Н. П.. Това право принадлежи, според трайно установената практика на ВКС, само на лицето, което не е дало право на преупълномощаване и интересът му страда от това-евентуално И. Б., но не и Х.Т., доколкото не може да защитава чужди права. Я. П. Б. с № 16 е упълномощила М. П., посочена под № 15 и последната се е подписала за себе си и упълномощителя си. Не е еднакъв подписа с този, положен срещу № 9, 10 и 11, както и срещу № 17-С. Б., както твърди ищецът, но не го е установил в успешно проведено производство в срока по чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС. Освен това с пълномощник се представлява В. Т.-М.-№ 22 от списъка, представлявана от С. К.. Останалите участници в ОС са взели участие в работата му лично, за което са се подписали-Б. К., Л. П., С. Ф., Л. Б.-Щ., Д. А., П. Л., С. С., Ю. и А. П., Т. Ж., З. Л.. Разпоредбите на чл. 14 ЗУЕС са спазени, ако се вземе предвид и това, че пълномощниците представляват не повече от трима от собствениците и не е необходимо в подписаните пълномощни да бъде възпроизвеждан дневният ред.

Чл. 15 от ЗУЕС изисква за провеждането на общо събрание кворум от най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и 7, по които въпроси не са вземани решения. Не се оспорва от ищеца, че записаните в списъка лица притежават обекти в етажната собственост /са етажни собственици/, поради което и не следва да се обсъждат представените нотариални актове, още повече, че е изтъкнато от ответната, сега въззиваема страна защо се е наложило преизчисляване на ид.ч. от общите части в ЕС с адрес гр. Варна ,ул. „****“ № * според площта на самостоятелните обекти-защото посочените в нотариалните актове за собственост ид.ч. от общите части се отнасят за цялата сграда и в процентно отношение надхвърлят 100%. За размера на общите части на всеки от съсобствениците съдът взема предвид данните от Приложение № 1 към протокола от 15.10.2020г., идентични по стойност с тези в таблицата на л. 37 от първоинстанционното дело, за събиране на дължимите месечни такси, която е ценил и ВРС. След сумиране от съда на общия размер на общите части на всеки от присъствалите на събранието лично или чрез представител етажни собственици, се получава точно 68.19%. Налице е следователно необходимия кворум от най-малко 67 % идеални части от общите части на ЕС. Възражението на ищеца ,за липсва на кворум за провеждането на събранието и за вземане на атакуваните решения, е неоснователно.

По въпросите за решенията по протокола от 23.01.2020г. в обжалваната част-№ 1, № 2, № 3 и № 4 съдът намира, че не са налице нарушения и на разпоредбите на чл. 16 ЗУЕС. Изготвен е протокол съдържащ необходимите реквизити, като съобщение за това е поставено на видно място в сградата на 30.01.2020г. в 19.30ч. Подписан е от В. С. и д-р Р. Б.. Няма данни да е получен протокола от Х.Т., но не се установява, да е искал да му бъде предоставен препис, но му е отказан, или, че е налице основанието по чл. 13, ал. 2, за което е представил електронна поща или адрес.

По отношение на взетите на 23.01.2020 г. от проведеното общо събрание на етажната собственост на ул. „****“ № * решения съдът намира следното: В дневния ред на събранието са записани четири точки въпроси, които са поставени за обсъждане и по които следва да се вземат решения. Видно от протокола са взети седем решения, които са включени в дневния ред, но за яснота са обособени като отделни решения, което поначало не е нарушение на процедурата по свикване на събранието и обявяване на дневния ред. По отношение на посоченото в т. 1 от дневния ред – Обсъждане и приемане на решение за учредяване на етажна собственост на новата административно обособена част от сградата, утвърждаване на правилник, избор на управителен и контролен орган на ЕС, са взети три решения, като всяко от тях е свързано с т. 1, както е прието от ВРС. По посоченото в т. 2 от дневния ред – Обсъждане и приемане на решение за учредяване на сдружение на собствениците, е взето едно решение, което е обективизирано в отделен протокол. По посоченото в т. 3 от дневния ред –Обсъждане и приемане на решение за извършване на ремонти в общи части, не е взето конкретно решение, като е възложено на част от етажните собственици да сформират комисия и да проучат детайлите. По посоченото в т. 4 от дневния ред – Други, са взети три решения, като на самото събрание присъствалите етажни собственици единодушно са решили същият да се допълни с въпроси, решенията по които са отменени с първоинстанционното врешени еи не са предмет на въззивно обжалване.

Действително не са налице законови пречки общото събрание на етажните собственици на вече обособената част от една сграда в режим на етажна собственост да вземе решение за учредяване на отделна етажна собственост, доколкото така би се улеснило управлението на тази обособена част. Етажна Собственост, според текстовете на чл. 37 и 38 от Закона за собствеността е пространство, което се създава, когато етажи или части от етажи, заедно с придадените им помещения принадлежат на отделни собственици. Собствениците на Етажна Собственост могат да са физически и юридически лица, както и държавата и общините. За да бъде създадена една Етажна Собственост, то тя трябва да разполага с поне три самостоятелни обекта, независимо дали са апартаменти, офиси или

други. Според чл. 40 от Закона за собствеността, всеки собственик разполага с различен дял от Етажна Собственост, който се определя в съотношение между стойностите на отделните помещения, които са тяхно притежание, изчислени при учредяването на Етажната Собственост. Управлението, съгласно чл. 8 от ЗУЕС обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сграда в режим на етажна собственост, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите. Това управление обхваща и общите части на сградата, прилежащи към самостоятелните обекти на съответния вход. Когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход.

В случая точно това е сторено, предвид спецификата на етажната собственост, помещенията в нея и това за което се използват. В този смисъл мнозинството от етажните собственици са взели решение да учредят етажна собственост с адрес: гр. Варна, ул. „****“ № * и да уредят последиците във връзка с това: да утвърдят правилник на ЕС, да изберат управителен и контролен съвет. Тази ново възникнала етажна собственост е легитимирана да отговаря по иска за отмяна на взетите от нея решения. 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. Е, видно от удостовереното в писмо рег. № АУ003159ПР-001ПР/14.01.2020г. на Община Варна-Район Приморски, още към 14.01.2020г. е регистриран като административна единица адресът в гр. Варна ул. „****“ № *. Възникнала е и Етажната собственост на този административен адрес, образувана от 35 самостоятелни обекта, разположени на 2, 3 и 4 етажи в самостоятелния вход А. В срока по чл. 12, ал. 6 от ЗУЕС е свикано първото общо събрание от възникването ѝ от собственици на самостоятелни обекти, които са подписали пълномощно в полза на В. С., като имат 25.71% идеални части от общите части. Инициативата е на посочените вече по-горе В. С. С.-Т., Р. Д. Й.-К., Р. М. Б., М. С. П., Л. С. П. и З. Л. К.. Свиканото от тях Общо събрание е проведено и е взело решения кое лице е назначено за управител, кои са членове на контролния съвет, приет е Правилник за вътрешния ред в ЕС на адрес гр. Варна, ул. „*****“, № * и е взето решение за учредяване на сдружение на собствениците. Казаното вече по-горе във връзка с решението относно управителя на ЕС в протокола от 10.12.2019 г. на ОС на ЕС важи и по отношение на решение № 3 от настоящия протокол, доколкото на 24.01.2020г. е сключен договор за управление на ЕС на адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *.

Последно посоченото решение за приемане на Правилник за вътрешния ред в ЕС на адрес гр. Варна, ул. „*****“, № * също е предмет на въззивната жалба. Оправдането е неоснователно. Видно от отразеното в протокола от 23.01.2020г. на ОС на ЕС на адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, правилникът на новата ЕС е бил прочетен от В. С., текли са обсъждания. Следва да бъде посочено, че няма проведена процедура по оспорване на съдържанието на протокола, включително достоверността на отразените в него решения по реда на чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС, за да е възможно се слушат такива по съдебен ред. Отразеното в протокола е вярно. Правилникът е приет и решението е законосъобразно.

Последното оплакване във въззивната жалба касае учредяването на сдружение на собствениците. Да, то е отразено в отделен протокол от 23.01.2020г., но видно от основния протокол от 23.01.2020г. в т. 2 е направена бележка, че решенията са протоколирани в отделен протокол, неразделна част от основния. Той е представен по делото с допълнителната молба № 274232 преди с.з. на 20.10.2020г. Въпреки изказаните съмнения, че е съставен за нуждите на процеса, отново не е оспорено съдържанието му по реда на чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС. Няма законова забрана част от решенията на ОС на ЕС да се изложени в протокол-приложение към основния, още повече, че този протокол, още повече, че се съвместява работата на ОС на новата ЕС и работата по учредяване на сдружение на собствениците, което от своя страна подлежи на регистрация в регистъра по чл. 44, ал. 1 от ЗУЕС. Вероятно за удобство е оформено решението в отделноизготвен протокол от

23.01.2020г. Учредителното събрание е надлежно свикано, по реда на чл. 26 от ЗУЕС, спазен е изискуемия се кворум на ОС от не по-малко от 67% от общите части на ЕС на адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, в случая 68.19%т две . Видно, за вземане на това решение са спазени всички изисквания на чл. 25 и сл. от ЗУЕС. с да / обсъжВ отделен протокол-сдружението. по реда на чл. 25 и сл. ЗУЕС. По отношение на вземането на такова решение са предвидени специални правила във връзка със създаването, свикването и провеждането на събранията, които са спазени. Ищецът не въвежда никакво конкретно оспорване по отношение на това решение, освен че не му е представен протокола, което не е законово основание за отмяна на решението. Ищецът е имал възможност да се запознае с протокола по надлежния ред.

Правилник-обсъждан е. Правилникът за вътрешния ред е представен по делото /л. 39-43/, като видно от протокола е и обсъждан от присъстващите на събранията. Оспорванията на ищеца във връзка с незаконосъобразността на тези решения са бланкетни и неоснователни.

Въззивната жалба е неоснователна. Решението на ВРС в обжалваната част следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на спора, не се налага преразглеждане на размера на разносните по първоинстанционното дело.

Предвид изхода на спора, не се следват разноси за въззиваемата страна. Тя следва да следва да бъде осъдена да заплати на въззивната-ЕС с адрес гр. Варна, ул. „*****“, № * разноси за въззивната инстанция в размер на сумата от **600.00лв.**, представляваща заплатено адвокатско възнаграждение, съгласно договор за правна защита и съдействие на л. 38 по делото и списък по чл. 80 от ГПК на л. 37 по делото, на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК.

Адвокатското възнаграждение не следва да бъде намалявано, с оглед направеното от насрещната страна възражение за прекомерност, т.к. е в законоустановения в чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, размер.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № **261589/09.12.2020г.** по гр.д. № 2581/2020г. на 17-ти състав на ВРС, **в частта**, в която е отхвърлена исковата претенция на ХР. Т. Т. ЕГН ***** от гр. Варна, ул. „*****“, № *, вх. А, ет. 4, каб. 9, по предявените обективно кумулативно съединени конститутивни искове срещу Етажната собственост на адрес: гр. Варна, ул. „****“ № *, представлявана от управителя В. С. С., на основание чл. 40 ЗУЕС, за отмяна на взетите на 23.01.2020 г. решения на Общото събрание на Етажната собственост, а именно:

Решение № 1 - Учредява се етажна собственост за административно обособена част от сградата с адрес: ул. „****“ № *;

Решение № 2 – Приема правилник на Етажната собственост на ул. „****“ № *;

Решение № 3 – Избира за управител на етажната собственост с адрес ул. „****“ № * В. С. С.. Избира за членове на контролния съвет д-р Р. Й., д-р Р. Й. и д-р В. С.;

Решение № 4 – Решенията по т. 2 са протоколирани в допълнителен протокол, неразделна част от настоящия.

ОСЪЖДА ХР. Т. Т. ЕГН ***** от гр. Варна, ул. „*****“, № *, вх. А, ет. 4, каб. 9, да заплати на ЕС с адрес гр. Варна, ул. „*****“, № *, представлявана от управителя В. С. С. разноси за въззивната инстанция в размер на **600.00лв.**, на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК.

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

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____