

# РЕШЕНИЕ

№ 212

гр. гр.Несебър, 15.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, I-ВИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в  
публично заседание на двадесет и трети ноември през две хиляди двадесет и  
първа година в следния състав:

Председател: Пламен М. Дойков

при участието на секретаря Атанаска Д. Ганева  
като разгледа докладваното от Пламен М. Дойков Гражданско дело №  
20212150100594 по описа за 2021 година

В РС гр. Несебър е депозирана искова молба от Етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в сградата, находища се в гр. \*\*\*\*\*, с идентификатор \*\*\*\*\*, представлявана от управителя ИВ. ЦВ. Й., с адрес: гр. Несебър, ул. „\*\*\*\*\*” \*\*\*\*\*, чрез адв. Д.К., Адвокатска колегия - Хасково, с адрес за връчване на съобщения и призовки: гр. Поморие, ул. „Солна” № 46, партер, против „Е. П.“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*”, представлявано от управителя Д.Б. Н.. В исковата молба се сочи, че дружеството ответник е собственик на самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\*.1 /\*\*\*\*\*/ по КKKP на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18-46/18.08.2006г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение със Заповед КД-18- 2170/18.03.2016г. на Началник на СГKK - Бургас, с адрес на имота: гр. Несебър, ул. „\*\*\*\*\*” № 9, бл. 5, ет. 6, ап. 1, като самостоятелният обект се намира в сграда № 5, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 227,13 кв.м., прилежащи части: 36,12 кв.м. идеални части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: \*\*\*\*\*.2, под обекта: \*\*\*\*\*.7 и \*\*\*\*\*.8 и над обекта няма, подробно описан в представен по делото нотариален акт. Твърди се, че сградата, в която се намира самостоятелния обект, е в режим на етажна собственост. Ищецът сочи, че на 01.03.2021г. било проведено Общо събрание на собствениците в посочената сграда, бил обсъден и приет бюджет за приходите и разходите на сградата за периода от 01.03.2021г. до 28.02.2022г. Взето било решение да се събере сумата от 68 000 лева за разходи по чл. 50 от ЗУЕС, като тези разходи бъдат заплащани според % идеални части на отделните собственици от общите части на сградата. Претендира се, че дължимата от ответника сума е в размер на 1598.68 лева, тъй като

дружеството притежавало 2,351 % идеални части от общите части на сградата. На същото събрание, с т.7 от дневния ред, било решено, че дължимите вноски по чл. 50 от ЗУЕС следвало да се заплатят в пълен размер най - късно до 01.04.2021г. Ответното дружество не било изпълнило задълженията си. Претендира се за постановяване на съдебно решение, с което да бъде осъдено ответното дружество да заплати на Етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в сграда, находяща се в гр. \*\*\*\*\*, с идентификатор \*\*\*\*\*, представлявана от управителя ИВ. ЦВ. Й., сумата в размер на 1598.68 лева, представляващи дължима вноска за разходите по чл. 50 Фонд „Ремонт и обновяване” от ЗУЕС за периода 01.03.2021г. до 28.02.2022г., ведно със законната лихва от падежа - 01.04.2021г. до окончателното изплащане на задължението. Представени са писмени доказателства. Прави се искане за присъждане на разноски по заповедното и исковото производство.

Ответникът „Е. П.“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*”, представлявано от управителя Д.Б. Н., депозира писмен отговор в срока по чл. 131 от ГПК. Прави се възражение за недопустимост на предявения иск. Ответникът твърди, че ищецът е процесуално неправопособен. Изтъква се съображения, че посоченият СОС се намирал в хотел. Характера, предназначението и фактическото ползване на така описаната сграда - хотел „Виго”, съобразно нормите на ЗУЕС, ЗУТ и Наредба №7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, били несъвместими със съществуването на института на етажната собственост. Счита, че не бил налице правоспособен субект- етажна собственост със съответни органи в сградата, представляваща хотел, който да притежава легитимация и правен интерес за предявяване на осъдителен иск. Твърди се, че искът е и неоснователен. Едва с получаването на настоящата искова молба ответникът бил научил за проведеното Общо събрание в сградата. Твърди се, че представената по делото Покана била съставена изцяло за целите на производството. Същата била подписана от управителя на ищеца и представлявала частен документ, който удостоверявал факти изцяло в полза на страната и не представлявала доказателство относно така твърдения факт. Протоколът за поставяне на поканата също бил съставен за целите на производството, подписан бил от същото лице и отново не удостоверявал по никакъв начин твърдения в него факт. Защитата заявява, че ответникът ежедневно бил пред сградата и нямало как да пропусне да забележи уведомление, залепено на входната врата на сградата. Наред с това не бил получавал на ел. адрес или по пощата уведомления, покани, както и протокол от ОС. Прави се възражение на основание чл.40, ал.1 и 2 от ЗУЕС, с което се оспорват като незаконосъобразни решенията на Общото събрание на етажната собственост, поради нарушаване на процедурата по неговото свикване, провеждане и поради неспазване на императивни правни норми. Ответникът твърди, че не е спазена разпоредбата на чл.13 ал.1 ЗУЕС относно свикването на ОС. Поканата за общо събрание не била залепена на 15.02.2021г. на входната врата на сградата. Оспорват се представените в тази връзка доказателства - покана и протокол за поставяне на покана, за които се сочи, че са подписани от управителя на „Виго Груп” ООД. На следващо място била нарушена нормата на чл.15 ЗУЕС, че Общото събрание се провежда ако присъстват лично или чрез представители собствениците на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на сградата. От предоставените по делото

доказателства не можело да се установи дали това законово изискване е спазено. Оспорва се твърдението, че изискването за кворум е спазено. Било представено извлечение на площоразпределение на общите части за сграда "Хотел и апартаменти" с идентификатор № \*\*\*\*\*, което не било годно доказателство, тъй като същото представлявало свидетелстващ документ, необвързващ с доказателствена сила ответника. Не били представени нотариалните актове за правото на собственост на всеки един собственик в етажната собственост, съответно и за идеалните части в собствеността. Налице било разминаване и между цифрите, отразени в протокола и присъствения лист и тези, по площообразуването. Сочело се, че за „Виго Груп“ ООД, процентът, който е изписан като представени идеални части по присъствен лист - за апартаменти с идентификатор \*\*\*\*\*.4, \*\*\*\*\*.8, \*\*\*\*\*.9 и \*\*\*\*\*.10 е 92.703% ид.ч., а от площообразуването за тези апартаменти въобще няма отразени ид.части, които да дадат тази цифра, като подобно число - 92.702% било отразено като ид.части на хотелския комплекс – „Виго“, букви „а“, „б“ и „в“. Наред с това другият представен участник в ОС - ап.2, се представлявал от наемател, без да били представени доказателства за това му качество. Оспорват се като незаконосъобразни Решенията по т. 1 и 2 от Протокола на ОС. Същите били формални, неподкрепени с първични счетоводни документи или каквито и да е други официални документи. От тях не ставало ясно разходите по цитираните дела дали касали пряко нуждите на етажната собственост. Оспорват се като като незаконосъобразни взетите решения по т.5 и 6, като противоречащи изцяло на закона. На първо място се излага нарушение на чл.50 ЗУЕС - разходите предвидени за фонд „Ремонт и обновяване“ се събирали от ежемесечни вноски, а нямало прието валидно решение на ОС на ЕС за заплащане на разходите по чл.50 ЗУЕС в този размер и на това основание. Според чл.11 ал.1, т.7 от ЗУЕС, ОС определяло размера на паричните вноски във Фонд „Ремонт и обновяване“ и за да възникне вземане в полза на ЕС за тези вноски, следвало да има прието решение на Общото събрание, с което да се определи техният размер. На следващо място, средствата във фонда се набирали в сметка със специално предназначение, която се откривала на името на председателя на управителния съвет (управителя) или на сдружението, а такава сметка не била разкрита, каквото било императивното законово изискване. Твърди се, че без необходимия кворум, без никаква първична счетоводна документация, без всякаква финансова обосновка, били приети разходи в размер на 68000лв., което сочело друга цел на събираната сума. Нямало доказателства за заложените дейности. Незаконосъобразно било и решение по т.4 от дневния ред - за възлагане правомощията на управителния съвет (управителя) на физическо лице, което не е собственик, като не била налице нужния кворум. Прави се и възражение за нищожност на взетите решения. Представят се писмени доказателства. Правят се доказателствени искания.

В съдебно заседание за ищецът се представлява от адв. Д.К., АК Хасково. Исковата молба се поддържа и се иска нейното уважаване.

Ответникът се представлява от адв. М.Г., АК гр. Бургас. Подаденият отговор се поддържа. Иска се отхвърляне на иска.

От събраните писмени доказателства се установи следното. Между страните няма спор, че ответникът „Е. П.“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*“ е собственик на самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\*.1 /\*\*\*\*\*/ по

КККР на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18-46/18.08.2006г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение със Заповед КД-18- 2170/18.03.2016г. на Началник на СГКК - Бургас, с адрес на имота: гр. Несебър, ул. „\*\*\*\*\*” № 9, бл. 5, ет. 6, ап . 1, като самостоятелният обект се намира в сграда № 5, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1 , с площ от 227,13 кв.м., прилежащи части: 36,12 кв.м. идеални части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: \*\*\*\*\*.2, под обекта: \*\*\*\*\*.7 и \*\*\*\*\*.8 и над обекта няма, подробно описан в представен по делото нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 93, том X, рег. № 11740, дело № 1817 от 04.11.2020г. По делото е представен Протокол за проведено ОС на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес: гр. \*\*\*\*\*. В него е вписано, че общото събрание е проведено на 01.03.2021г. от 10.00ч. във фоайе на сграда с идентификатор № \*\*\*\*\* по КККР на гр. Несебър, с адм. адрес: гр. \*\*\*\*\*. С писмените доказателства към исквата молба са представени и поканата за свикване на ОС, протокола за поставяне на същата, доклад и отчет на управителя на ЕС за дейността му от 2019г. до 2021г., присъствен лист, правилник за вътрешния ред на ЕС, съобщение за изготвен протокол от проведеното ОС, протокол за поставяне на съобщението, извлечение от площообразуването. В хода на проведеното общо събрание е прието решение да се събере сумата от 68 000 лева за разходи по чл. 50 от ЗУЕС, като тези разходи бъдат заплащани според % идеални части на отделните собственици от общите части на сградата и да бъдат събрани до 01.04.2021г. / т. 5, т. 6 и т. 7 от протокола/. След приключване на ОС е изготвен протокола, отразяващ решенията, който е бил обявен по реда на ЗУЕС на 05.03.2021г.

Въз основа на така изложеното, могат да се направят следните правни и фактически изводи.

Предявената исква молба е процесуално допустима. Предявен е иск с правно основание чл. 6, ал.1, т. 8 и т. 9 от ЗУЕС във вр. чл. 11, ал. 1, т. 7 от ЗУЕС вр. чл. 38 от ЗУЕС вр. чл. 48 и чл. 50 от ЗУЕС във вр. чл. 79, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД.

По делото се установи, че ответникът „Е. П.“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*” е собственик на самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*\*.1 /\*\*\*\*\*/ по КККР на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18-46/18.08.2006г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение със Заповед КД-18- 2170/18.03.2016г. на Началник на СГКК - Бургас, с адрес на имота: гр. Несебър, ул. „\*\*\*\*\*” № 9, бл. 5, ет. 6, ап . 1, като самостоятелният обект се намира в сграда № 5, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1 , с площ от 227,13 кв.м., прилежащи части: 36,12 кв.м. идеални части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: \*\*\*\*\*.2, под обекта: \*\*\*\*\*.7 и \*\*\*\*\*.8 и над обекта няма, подробно описан в представен по делото нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 93, том X, рег. № 11740, дело № 1817 от 04.11.2020г.

Настоящият състав счита, че предявеният иск е допустим.

Възражението на ответника, че посочената сграда с идентификатор № \*\*\*\*\* , според предназначението си е хотел и се ползва за такъв не може да бъде споделено. В действителност е налице Разрешение за ползване изх. № СТ -12-1056/ 29.12.2006г. на строеж „Хотел Панорама II“ – Хотел „Виго“, като са посочени и характеристиките на обекта. От страна на ищеца е представено Разрешение за строеж № 48/ 09.12.2010г., с което е извършено вътрешно преустройство на хотел „Панорама“ в апартаментен хотел при спазване на условията на ЗУТ. Съгласно §5, т. 29 от ДТ на ЗУТ жилищна сграда е сграда, предназначена за постоянно обитаване, и се състои от едно или повече жилища, които заемат най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ, а в т. 31 е посочено, че "жилище" е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди. Относно дефинирането на понятието апартаментен хотел, но следва да се има предвид, че в Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, в приложение № 4 – Класификатор за предназначение на сградите, на съоръженията на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти и на самостоятелните обекти в тях, хотел и апартаментен хотел са отбелязани отделно, т.е. законът приема, че те не са сгради с еднаква характеристика. В §1, т. 19 от ЗТ е посочено, че “Апартаментен туристически комплекс“ е: а) жилищна сграда от апартаменти/студиа или апартаменти/студиа и стаи, които се предоставят на туристи за нощувка от компания за хотелски мениджмънт, или б) самостоятелна териториално обособена група от сгради с апартаменти/студиа или апартаменти/студиа и стаи с изградена обща инженерна и туристическа инфраструктура, където се предлагат основни и допълнителни туристически услуги, или в) самостоятелна териториално обособена група от апартаментен хотел/и и нискоетажни масивни сгради от апартаменти/студиа или апартаменти/студиа и стаи с изградена обща инженерна и туристическа инфраструктура, където се предлагат основни и допълнителни туристически услуги. Апартаментният туристически комплекс разполага поне с едно заведение за хранене и развлечения. Дадената характеристика обаче не кореспондира с предоставените писмени доказателства , касаещи процесната сграда. Посочената разпоредба е в отношение и с Наредба за изискванията към категоризираните места за настаняване и заведения за хранене и развлечения, за реда за определяне на категория, както и за условията и реда за регистриране на стаи за гости и апартаменти за гости / Приета с ПМС № 139 от 26.06.2020г./, където е направена привръзка с тази норма. Когато се изследват останалите писмени доказателства , представени от страните, се вижда, че в сградата са налице самостоятелни обекти – жилища, апартаменти, собственост на различни лица. В ЗУЕС не е въведена забрана сгради с посочения статут да се управляват в съгласие с неговите разпоредби, доколкото отговарят на изискванията на чл. 3 от ЗУЕС. Наред с това следва да се отбележи, че между заявленията на ответната страна и представените писмени доказателства е налице противоречие. Дружеството е закупило имота през 2020г., т.е. по време , когато е съществувала етажната собственост, която е ищец по делото. Имотът е закупен като самостоятелен обект в сграда с идентификатор № \*\*\*\*\* , а в характеристиките му се сочи, че е апартамент състоящ се от антре, дневна с кухня и трапезария, две спални, две бани с тоалетни и две тераси. Т.е. ответникът е закупил имота с убеждението, че това е жилищен имот в сграда

с характеристика различна от хотел.

По делото е са представени писмени доказателства за проведеното на 01.03.2021г. Общо събрание на собствениците в посочената сграда. Няма данни решенията на събраниято да са били оспорени по реда на чл. 40 от ЗУЕС в законоустановения срок. Ответникът сочи, че се води друго производство пред Районен съд гр. Несебър във връзка с посоченото общо събрание, но не са представени конкретни доказателства за това какъв точно е предмета на делото, както и дали има постановено решение по него. В настоящото производство съдът не може по реда на инцидентния съдебен контрол да се произнесе по законосъобразността на взетите решения, доколкото за това е предвиден особен ред по чл.40 от ЗУЕС. В случая са представени данни за влезли в сила решения на ОС на ЕС, които следва да бъдат изпълнени. От страна на ответника не се направиха възражения и не се изложиха доказателствени искания относно определяне размера на дължимата вноска, като следва да се приеме, че размерът на исковата сума е доказан от представените писмени доказателства. С решението за определяне на дължимата сума към бюджета на етажната собственост е определен падеж, който е настъпил като няма данни задължението да е било платено.

По така изложените съображения следва да се приеме, че искът е основателен и следва да бъде уважен изцяло.

По иска за забава. При основателност на претенцията за присъждане на главниците, следва за такава да се счита и претенцията за лихва от датата на предявяване на исковата молба до изплащане на вземането.

По разноските. Ищецът е направил разноски в размер на 63.95лева за държавна такса и сумата от 600.00лева за адвокатско възнаграждение, които следва да му бъдат присъдени.

Воден от изложеното и на основание чл. 235 и чл. 236 от ГПК, Несебърският районен съд

## **РЕШИ:**

ОСЪЖДА „Е. П.“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, представлявано от управителя Д.Б. Н. да заплати на Етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в сграда, находища се в гр. \*\*\*\*\*, с идентификатор \*\*\*\*\*, представлявана от управителя ИВ. ЦВ. Й., с адрес: гр. Несебър, ул. „\*\*\*\*\*” \*\*\*\*\*, сумата в размер на 1598.68 лева, представляващи дължима вноска за разходите по чл. 50 Фонд „Ремонт и обновяване” от ЗУЕС за периода 01.03.2021г. до 28.02.2022г., ведно със законната лихва от датата на предявяване на исковата молба - 22.04.2021г. до окончателното изплащане на задължението.

ОСЪЖДА „Е. П.“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, представлявано от управителя Д.Б. Н. да заплати на Етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в сграда, находища се в гр. \*\*\*\*\*, с идентификатор \*\*\*\*\*, представлявана от управителя ИВ. ЦВ. Й., с адрес: гр. Несебър, ул. „\*\*\*\*\*” \*\*\*\*\*, сумата от общо 663.95лева / шестстотин шестдесет и три лева и деветдесет и пет стотинки / съдебни разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд, в

двуседмичен срок от връчването му на страните.

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