

# РЕШЕНИЕ

№ 407

гр. Стара Загора, 13.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – СТАРА ЗАГОРА, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в публично заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Пламен Ст. Златев

Членове: Мариана М. Мавродиева  
Веселина К. Мишова

при участието на секретаря Катерина Ив. Маджова  
като разгледа докладваното от Веселина К. Мишова Въззивно гражданско дело № 20235500500706 по описа за 2023 година

Производството е образувано по въззивна жалба, подадена от собствениците от етажната собственост на сграда в гр. К., \*\*\*, представлявани от управителя „Н.в.“ ООД, чрез процесуалния им представител адв. К. К., против решение № 257 от 19.05.2023 г., постановено по гр.д. № 2948/2023 г. на Районен съд – Казанлък.

Във въззивната жалба е релевирано оплакване срещу правния извод на районния съд за основателност на исковата претенция. Счита, че постановеното решение е неправилно и незаконосъобразно като постановено в противоречие на закона и съдебната практика. Изложени са съображения, че основният въпрос, който следва да се разгледа, е характерът на взетото решение. Не е споделено мнението на първоинстанционния съд, че процесуални пропуски и нарушения водят до вписване на негативно решение, тъй като липсва причинно-следствена връзка в това твърдение. По какъв начин процедурните недостатъци рефлектират на волята на общото събрание на етажните собственици било неясно от обжалвания акт. Предявяването на иска било свързано с наличието на правен интерес, какъвто в случая липсвал, защото: първо, решението не било положително, и второ – вследствие на вземането му не са налице правни последици за ищеца. Счита, че, за да е налице правен интерес, следва решението на общото събрание на етажната собственост да засяга правната сфера на собственика, който обжалва самото решение. В случая обжалваното решение не рефлектирало по никакъв начин върху правната сфера не само на жалбоподателката, но и на нито един от

етажните собственици. С него не възниквали нито права, нито задължения за ищцата. Тя е можела да оспори решението от 2021 г., в което се вземат съответните решения за гласуване на вноските, което било положително и рефлектирало пряко върху задълженията на собственика.

На второ място са изложени съображения относно показанията на разпитан пред първоинстанционния съд свидетел. Счита, че релевираното възражение било преклудирано по аргумент от нормата на чл.16, ал.9 ЗУЕС. Обстоятелството, че било налице упълномощаване не означавало, че упълномощеното лице е гласувало в качеството на представител на ищцата. Дори и да се приемело, че това лице е гласувало и от името на ищцата, то било видно, че решението няма да бъде различно. Счита, че производството следвало да бъде прекратено, а съдът не е следва да разглежда иска по същество. Искан се въззивният съд да отмени решението като незаконосъобразно и да отхвърли иска като недопустим.

В отговора на въззивната жалба от ищцата по делото Д. М. М.-С., сега въззиваема, изразява становище относно неоснователността ѝ. Излагат се съображения по същество.

Съдът, като обсъди направените в жалбата оплаквания, извърши проверка на обжалвания съдебен акт, съгласно разпоредбата на чл. 271 ал.1 от ГПК, при съвкупната преценка на доказателствата по делото, намира за установено следното:

Пред първоинстанционният съд е бил предявен иск за отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание на етажната собственост с правно основание чл. 40 ЗУЕС.

Ищцата Д. М. М.-С. е твърдяла, че е собственик на апартамент № 55 по разпределение на етажната собственост (ап.54 по нотариален акт), находящ се в сграда в режим на етажна собственост с адрес в гр. К., \*\*\*. От 2020 г. жилището било необитаемо – тя не живеела в него и не го е предоставяла за ползване на други лица. Два-три пъти годишно посещавала имота, за да провери в какво състояние е. При едно такова посещение в края на м. май 2022 г. намерила залепено на входната врата уведомление № 61000721 от 15.04.2022 г. за дължими суми към етажната собственост за месечни такси за режийни разходи и възнаграждение на домоуправителя, както и за фонд „Ремонт и обновление“. Уведомлението било от „Н.В.“ ООД - домоуправител. От съсед разбрала, че е имало общо събрание на етажните собственици, на което били взети решения за размера на таксите, които етажните собственици трябва да заплащат, вкл. и от собствениците на необитаеми апартаменти. Ищцата е твърдяла, че е настояла да бъде свикано ново общо събрание, на което да бъде преразгледан въпросът с таксите, дължими от необитаемите апартаменти, тъй като не били определени в нарушение на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС. На 22.11.2022 г. било проведено Общо събрание на етажната собственост, на което било подложено на обсъждане възражението ѝ собствениците на необитаемите апартаменти да заплащат такси към ЕС за покриване на разходите за управление и поддържане на общите части. Общото събрание

взело решение, с което вноските на етажните собственици оставали така, както са определи на предходно общо събрание.

Ищцата е твърдяла, че така приетото решение по т. 4 от дневния ред на Общото събрание на етажната собственост, проведено на 22.11.2022 г., е незаконосъобразно поради следните съображения: Видно било от приложения към искова молба протокол от 22.11.2022 г., че изрично било посочено, че апартамент № 55, чийто собственик е тя, е необитаем и този факт бил известен на етажните собственици. Съгласно чл. 51, ал. 2 ЗУЕС разходите за управление и поддържане на общите части не се заплащали от собственик, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година. Разпоредбата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС била императивна правна норма и задължителна за Общото събрание на етажните собственици. То определяло размера на паричните вноски за управление и поддържане на общите части на сградата, но по отношение на кръга от лицата, които могат да бъдат освободени от заплащане на тези разходи, неговите правомощия били ограничени от повелителния характер на нормата на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, т.е. собствениците на необитаеми апартаменти били освободени изцяло от всички разходи (разноски и такси) във връзка с дейности по управлението и поддържането на общите части на етажната собственост, дори без да е необходимо вземане на решение от общото събрание. Затова взетите от общото събрание решения в нарушение на тези изисквания не пораждаат задължения за собствениците на обекти в етажната собственост, тъй като е извън правомощията на общото събрание да определи кръга на лицата, които не заплащат разходите за общите части. В чл. 51, ал. 2 ЗУЕС не било предвидено право на Общото събрание да реши нещо различно, каквато възможност била предвидена в ал. 3 на чл. 51 ЗУЕС за собственик, който отсъства повече от 30 дни, но пребивава в имота повече от 30 дни в рамките на една календарна година.

На следващо място, за проведеното Общо събрание от 22.11.2022 г. бил съставен протокол, който не отговарял на изискванията на чл. 14, ал. 5 и чл. 16, ал. 5 ЗУЕС. Ищцата е твърдяла, че за участие в общото събрание била упълномощила да я представлява д-р М.М., който бил собственик на зъболекарски кабинет в етажната собственост и той е присъствал на общото събрание. В протокола обаче не било отбелязано, че присъства неин представител, т.е. представител на апартамент № 55. Също така, копие от това пълномощно не било приложено към протокола - нарушение на чл. 14, ал. 5 ЗУЕС, изискваща такова прилагане. Тази разпоредба имала императивен характер и имала за цел да даде възможност на етажните собственици да оспорят както съдържанието, така и законосъобразността на решенията.

Ответникът – етажните собственици на самостоятелни обекти в жилищната сграда чрез домоуправителя „Н.в.“ ООД са оспорили иска за отмяна на решение по т. 4. Считали са искът за недопустим и неоснователен по следните съображения: Вноските били гласувани на предходно общо събрание, а процесното решение само ги потвърждавало. За да е налице

правен интерес от предявяване на иска, следвало с решението си общото събрание да засяга правната сфера на собственика, който го обжалва. В случая решението не рефлектирало по никакъв начин върху правната сфера на жалбоподателя, защото с вземането му не възниквали нито права, нито задължения за ищцата. Тя можела да оспори решението на общото събрание, проведено през 2021 г., което било положително и рефлектирало пряко върху задълженията на собственика. За ищеца не бил налице правен интерес от предявяване на иска, защото независимо какъв акт постанови съда - дали ще уважи искането за отмяна или не, това не би създало промяна в текущото положение, доколкото вноските ще продължат да се събират така, както са гласувани на ОС. Затова ищцата не била легитимирана да води предявения иск. Искът бил недопустим и защото бил предявен извън срока по чл. 40 ЗУЕС. Счита, че искът е и неоснователен, тъй като по същество е взето отрицателно решение. Не е налице нарушаване на императивна правна норма, защото решението не засяга съответната разпоредба в закона.

Ответниците възразяват, че твърдението, че в протокола не е вписано, че на общото събрание ищцата се представлява от друг собственик на апартамент, е преклудирано по аргумент на 5 чл. 16, ал. 9 ЗУЕС, защото всеки член на общото събрание можел да оспори съдържанието на протокола, включително достоверността на отразените в него решения. Оспорването се извършвало писмено пред управителния съвет (управителя) в 7-дневен срок от съобщението по ал. 7, но не по-късно от един месец в случаите, когато собственикът, ползвателят или обитателят отсъства. Обстоятелството, че е налице упълномощаване, което било видно от представеното пълномощно, не означавало, че Д-р М.М. го е представило на общото събрание и е гласувал и в качеството на представител на ищцата. Видно от протокола, всички присъстващи били гласували единодушно за процесното решение, т.е. дори да се приеме, че лицето е гласувало и от името на ищцата, това не би довело до различно решение.

Първоинстанционният съд е приел за установено от фактическа страна, че ищцата е собственик на апартамент № 54, III етаж, вх-В, на \*\*\* в гр. К.. Етажните собственици в тази сграда са сключили договор за поддръжка на общи части и управление на етажна собственост от 03.11.2021 г. с „Н.В.“ ООД. На 22.11.2022 г. било проведено общо събрание и бил съставен протокол. За председател на събраниято и за протоколчик на същото е посочено едно и също лице – М. И.. Избор на протоколчик на събраниято не отразено да е провеждан. Качеството на М. И., в което тя участва в събраниято, не е отразено и не може да бъде извлечено от представените по делото документи – тя не е сред лицата, посочени като присъствали на събраниято в качеството на собственици на самостоятелен обект в ЕС, няма данни да е представител и на управителя на ЕС „Н.в.“ ООД. Събраниято е открито като редовно с необходимия кворум, въз основа на отразените като присъствали на събраниято в приложение № 1 към протокола - присъствен лист на собственици на 12 самостоятелни обекта в ЕС. Името на ищцата и

нейният апартамент не фигурират в списъка- приложение №1, нито като представени чрез участие на собственик на обекта, нито като участие чрез представител. В протокола не е отразен броят на всички обекти в ЕС.

Районният съд е приел за установено, че ищцата е упълномощила д-р М.М., собственик на зъболекарски кабинет на \*\*\*, да я представлява на общото събрание, което ще се проведе на 22.11.2022 г. и от нейно име да гласува при вземане на решения, по точките, включени в дневния ред, да изразява от нейно име становища, мнения, да участва в обсъжданията по точките от дневния ред, както и да подписва от нейно име протокола от общото събрание. Приел е за установено от показанията на разпитания като свидетел д-р М.М. И., че е уведомил домоуправителя на входа, че има пълномощно от Д. М. и че ще я представлява на събранието. Отговорила му бил, че не е нужно да показва пълномощното. Било разгледано възразението на ищцата, че не живее в обекта и желае да бъде освободена от заплащане на такси и разходи. Свидетелят научил за съдържанието на протокола от ищцата. Тогава узнал, че е отбелязано, че е гласувал да не бъдат освободени от такси хора, които не живеят във входа. Свидетелят е твърдял в показанията си, че е гласувал против, а записаното решение не е било единодушно, както пише в протокола.

От правна страна първоинстанционният съд е приел, че предявеният иск е основателен и доказан и следва да бъде уважен. Решението по т.4 от проведеното на 22.11.2022 г. общо събрание следва да бъде отменено като взето при нарушено право на участие на ищцата в общото събрание; неспазване на процедурата по провеждане на събранието относно избора на председател и протоколист на събранието; нарушение на изискването за съставяне на протокола – вписване на неверени данни относно вота на собствениците на два самостоятелни обекта в ЕС; невписване участието на ищцата в събранието чрез пълномощник; неотразяване на вота на ищцата при гласуването; подписване на протокола от две неупоменати по име лица за председател и протоколист при отразено участие на едно лице в двете качества. Приел е, че ЗУЕС определя реда за съставяне на протокола от проведеното общо събрание. Той се изготвя в 7-дневен срок от провеждането на събранието и се подписва от председателстващия общото събрание и избраният от събранието протоколчик. Протоколчикът се избира с обикновено мнозинство по предложение на председателстващия. Съгласно представеният протокол едно лице било вписано за председател и протоколчик на събранието – М. И., която не е указано какво отношение има към ЕС и в какво качество участва в събранието. Протоколът обаче е подписан с два различни подписа – един за председател и един за протоколчик. Изявлението в протокола, че за председател е избрана М. И. не е подкрепено с информация колко лица са гласували „за“. Въпреки, че именно за протоколчика законът въвежда изрично изискване да бъде избран от членовете на събранието с обикновено мнозинство – избор за протоколчик не е проведен. ЗУЕС задължавал председателя на управителния съвет

(управителят) на ЕС в 7-дневен срок от провеждането на събранието да постави на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Ответникът не представил доказателства и не направил твърдения относно факта било ли е поставено на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола и съставен ли е протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател за удостоверяване на датата, часът и мястото на поставяне на съобщението, респ. уведомена ли е по друг начин ищцата. Твърденията на ищцата за нарушения при съставяне на протокола, изразяващи се в неотбелязване в протокола на участието ѝ в събранието чрез пълномощник било основателно. Собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи друг собственик, който да го представлява. Упълномощаването може да бъде направено в писмена форма. Спазена е изискуемата от закона форма - пълномощното, с което се твърди, че е упълномощен М.М. е писмено. Налице валидно упълномощаване, което не отразено в съставеният протокол за провеждането му. В качеството си на член на общото събрание ищцата може да оспори съдържанието на протокола, включително достоверността на отразените в него решения. Такова оспорване няма данни по делото да е извършвано. От показанията на участвалия в проведеното на 22.11.2022 г. общо събрание М.М. съдът е приел за установено, че неговият вот при вземане на решение по т.4 от дневния ред на събранието е отчетен по начин различен от извършеното от него гласуване, а вотът на ищцата подаден чрез него като „против“ не е отразен. Първоинстанционният съд е приел, че дали взетото на 22.11.2022 г. решение по т.4 от дневния ред противоречи на чл.51, ал.2 ЗУЕС, е правно ирелевантно за спора, тъй като то не представлява решение за разпределяне на разходи за управление и поддържане на общите части на етажната собственост. По своята правна същност това решение представлявало отказ на общото събрание да промени вече взето от общото събрание решение. Твърдението на самата ищцата било, че било взето решение, с което вноските на етажните собственици остават в размера, определен на предходно общо събрание. Решение относно вноските в твърдения от ищцата смисъл, а именно, да се правят вноски: за посрещане на режимните разходи, които Етажната собственост посреща и фонд „Ремонт и обновление“ за обитаемите апартамент следва да се събират вноски в 2 размер на 10 лева, за всеки самостоятелен обект, с изключение на ап. № 55, ап. № 67, ап. № 68, ап. № 69 и ап. № 72, които заплащат по 5 лева /необитаеми/; за фонд „Ремонт и обновяване“ за необитаеми апартаменти да бъде събирана вноска - от апартаменти на 1-ви и 2-ри етаж по 0,50 лева на месец, от апартаменти на 3-ти етаж и следващите по 1,00 лева на месец; за възнаграждението за професионален домоуправител, се правят вноски в

размер на 6 лева на самостоятелен обект месечно (4 лева за апартаменти на пенсионери), без значение от обитаемостта“, на 22.11.2022 г. не било взето. Такова решение е било взето, но нямало данни по делото да е било оспорено по надлежния ред и не може да бъде предмет на оспорване в това съдебно производство. Съдът не споделил твърдението на ответника, че решението по т.4 от протокола от 22.11.2022 г. не подлежи на съдебен контрол понеже е негативно и не променя съществуващото състояние. Решението е незаконосъобразно взето при нарушаване на правата на ищцата за участие, нарушаване на изискванията за провеждане на събранието и за съставяне на протокола като съдържа невярна информация относно гласуването по т.4.

Въззивният съд намира, че така постановеното от първоинстанционния съд решени е недопустимо. Видно е от изложеното по-горе, че решението е било отменено с атакуваното съдебно решение на основания, които не са посочени в исковата молба. Ищцата е оспорила процесното решение, позовавайки се на императивната разпоредба на чл.51, ал.2 ЗУЕС, като е твърждала, че по изричното разпореждане на закона тя, като собственик на апартамент в сграда етажна собственост, който не се обитава, не дължи такси и разходи по управлението и поддържането на общите части на сградата. Това оспорване първоинстанционният съд е намерил за ирелевантно и е отменил решението поради това, че то е взето при нарушено право на участие на ищцата в общото събрание; неспазване на процедурата по провеждане на събранието относно избора на председател и протоколист на събранието; нарушение на изискването за съставяне на протокола – вписване на неверни данни относно вота на собствениците на два самостоятелни обекта в ЕС; невписване участието на ищцата в събранието чрез пълномощник; неотразяване на вота на ищцата при гласуването; подписване на протокола от две неупоменати по име лица за председател и протоколист при отразено участие на едно лице в двете качества. Това са все нарушения, които съдът е констатирал служебно, без те да са посочени като основания в исковата молба. Недопустимо е решение на общо събрание на етажните собственици да бъде отменено на основание, което не е посочено в исковата молба – така Р-58-2014 г., I г.о. Съдът дължи произнасяне само по заявените в исковата молба основания.

Първоинстанционният съд е приел като основание за отмяна на атакуваното решение и твърдението на ищцата за нарушения относно съставянето на протокола. Вярно е, че всеки чрез на етажната собственост може да оспори съдържанието на протокола, включително достоверността на отразените в него решения – чл.16, ал.9 ЗУЕС, но това може да стане писмено пред управителния съвет или управителя в 7-дневен срок от съобщението по ал. 7, но не по-късно от един месец в случаите, когато собственикът, ползвателят или обитателят отсъства. Оспорването му пред съда за първи път е недопустимо, респ. не може да бъде основание за отмяна на решение.

С оглед на тези съображения въззивният съд намира, че обжалваното

решение е недопустимо, тъй като първоинстанционният съд се е произнесъл и отменил решение на общото събрание на етажните собственици по основания, които не са били посочени в исковата молба на ищцата. Затова то следва да бъде обезсилено, а делото – върнато на първоинстанционния съд за ново разглеждане от друг състав на съда.

Воден от горните мотиви, съдът

## **РЕШИ:**

ОБЕЗСИЛВА решение № 257 от 19.05.2023 г., постановено по гр.д. № 2948/2022 г. по описа на Районен съд – Казанлък, и ВРЪЩА делото за ново разглеждане от друг състав на съда.

Решението не подлежи на касационно обжалване – чл.280, ал.3, т.2 ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_