

РЕШЕНИЕ

№ 4006

гр. Варна, 08.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 51 СЪСТАВ, в публично заседание на
тринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния
състав:

Председател: Елена Ив. Стоилова

при участието на секретаря Димитричка Ст. Илиева
като разгледа докладваното от Елена Ив. Стоилова Гражданско дело №
20223110113434 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба от Г. М. Г. с ЕГН
*****, с адрес: гр. ***, к.к. „***“, ул. „***“ № *** ап. *** К. М. Н. с
ЕГН ***** с адрес: гр. ***, к.к. „***“, ул. „***“ № ***, ап. ***, И. Н. И.
с ЕГН ***** с адрес: гр. *** А. Я. Ш. роден ***, с адрес: гр. **** Ю. Н.
З. роден на ***г., с адрес: гр. **** Р. П. П. с ЕГН *****, адрес: гр. ***,
Н. Т. Т. с ЕГН *****, с адрес: гр. *** Р. П. К. с ЛНЧ ***, роден на *** г.,
с адрес: гр. *** М. Е. К. с ЕГН *****, с адрес: гр. *** срещу Етажна
собственост с административен адрес: гр. *** представлявани от
председателя на УС на ЕС П.Ц.П.

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за
отмяна на следните решения от дневния ред на общото събрание на етажната
собственост, проведено на 2 02.09.2022 г., а именно: решение по т. 1 от
дневния ред, с което е освободен досегашният управителен съвет и неговият
председател, решение по т. 2 от дневния ред, с което е избран нов
управителен съвет и негов председател, решение по т. 3 от дневния ред, с
което са избрани касиер и контролър на ЕС, решение по т. 4 от дневния ред,
с което е приет бюджет на ЕС за периода 01.09.2022 г. – 01.09.2023 г.;

решение по т. 5 от дневния ред, с което е определен размерът на месечната вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ и начинът за плащането ѝ; решение по т. 7 от дневния ред, с което е прието да не се отдават под наем общи части на сградата; решение по т. 10 от дневния ред, с което е избран титуляр на партията за общ ток, асансьор и паркинг и му е даден мандат да информира за това ЕРП Север; решение по т. 11 от дневния ред, с което е прието да се предприемат действия по изпълнение на решения, взети на ОС на ЕС от 22.05.2019 г.; решение по т. 12 от дневния ред, с което е определен краен срок до 30.09.2022 г. за заплащане на задълженията на етажните собственици за управление и поддръжка на ЕС за периода 01.06.2019 г. – 30.06.2020 г. и е прието да се образуват съдебни производства за тези вземания при неплащане в този срок; решение по т. 13 от дневния ред, с което е прието да се прехвърли партията за вода на общите части на друг титуляр; да се открие банкова сметка на името на председателя на УС на ЕС за паричните вноски на етажните собственици и да се упълномощи касиерът за достъп до сметката; определен е падеж на задълженията на плащане на вноските по т. 4 и т. 5 от дневния ред до 5-то число на текущия месец и начин на плащане по банков път; упълномощен е председателят на УС на ЕС да се обърне към КЗЛД по въпроса за законността на видеонаблюдението в жилищната сграда.

В исковата молба ищите твърдят, че са собственици на апартаменти, разположени в сграда с административен адрес: гр. *** Твърдят, че на 02.09.2022 г. е проведено ОС на ЕС и оспорват взетите решения като незаконосъобразни поради допуснати нарушения на нормативно установените процедурни правила за свикването и провеждането на събранието. На първо място поддържат, че ОС е свикано от лицето П.Ц. П., което няма посоченото качество на председател на УС на ЕС, респ. няма правомощия да свиква събранието. В тази връзка поддържат, че с решение на ОС на ЕС от 22.02.2021 г. за управител на ЕС е избрано „***“ ЕООД, като това решение е отменено с влязло в сила решение по гр.д. № 4609/2021 г. на ВРС, но без да бъде спирано изпълнението му в хода на процеса.

Считат, че по правилото на чл. 21, ал. 2 ЗУЕС „***“ ЕООД продължава да изпълнява функциите на управител до избора на нов. В условията на евентуалност намират, че за управител се счита лицето В. Х., което е избрано за такъв с предхождащо отмяната решение на ОС на ЕС от 25.02.2019 г. Сочат, че П. П. също твърди да е избран с решение на ОС от 25.02.2019 г., но

изтъкват, че протоколът е подписан единствено от него, съответно оспорват доказателствената му стойност.

Позовават се и на решение по гр.д. № 20020/2019 г. на ВРС, потвърдено с решение по в.гр.д. № 2461/2021 г. на ВОС, в които съдебни актове е прието, че към 30.11.2021 г. управител на ЕС е „***“ ЕООД. На следващо място оспорват наличието на кворум за провеждане на ОС. 3 Твърдят, че в присъствените списъци – приложения № 1 и № 2 към протокола липсва отразяване на дата и означение за какво се отнасят. Затова и поставят под съмнение целта на събраните в тези списъци подписи, респ. оспорват обстоятелството, че те касаят именно присъстващите на ОС на ЕС от 02.09.2022 г. Позовават се и на обстоятелството, че според съдържанието на протокола г-жа Т. Я., избрана за член на УС, е била представена от пълномощник, тоест няма как да е предоставила съгласието си да бъде избрана. Отделно оспорват и действителността на пълномощното, тъй като според него пълномощник е физическото лице Р. Д.Т. а не дружеството „***“ ЕООД, което всъщност е собственикът на самостоятелния обект в сградата. Идентични възражения правят и относно пълномощното на Ю.Д.-К., според което пълномощник е И. Т., а не собственикът „***“ ООД.

Считат за недействително и пълномощното на М. Г. тъй като негов пълномощник е трето лице А. В., което не е етажен собственик, респ. пълномощното следва да е нотариално заверено. Оспорват и останалите приложени пълномощни с възражения, че не отговарят на законовите изисквания.

Намират, че е опорочена и процедурата по избор на председател на УС, поради противоречие с нормите на чл. 19, ал. 4, чл. 22, ал. 2 и чл. 43 от ЗУЕС, доколкото председателят не е избран от членовете на съвета и липсва съставен за целта протокол от тяхно заседание, който да е изпратен на етажните собственици по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. По изложените съображения по същество молят за отмяна на оспорените решения на ОС на ЕС.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът депозира отговор на исковата молба, в който изразява становище за недопустимост на иска за отмяна на решенията по т. 6, 7, 8 и 9 от дневния ред на ОС на ЕС, тъй като по т. 6, 8 и 9 предложенията са отхвърлени, а решението по т. 7 е негативно. Оспорва иска

и като неоснователен. Поддържа, че ОС на ЕС е свикано и проведено в съответствие с изискванията на закона. Твърди, че ОС е свикано по реда на чл. 12, ал. 1, т. 1 ЗУЕС - от УС на ЕС въз основа на негово решение от 24.08.2022 г., взето с изискуемото в чл. 22 ЗУЕС мнозинство, и е упълномощил председателя П.П. да подпише поканата с дневния ред. Сочи, че председателят на УС е избран за такъв с неоспорено решение на ОС от 25.02.2019 г., както и че решението от 22.02.2021 г., с което „***“ ЕООД е избрано за управител, е отменено с влязло в сила решение по гр.д. № 4609/2021 г. на ВРС и гр.г. № 627/2022 г. на ВОС.

Изтъква, че етажните собственици са снели доверието си от „***“ ЕООД и неговия управител В. Х. поради некоректно събиране и разпореждане с техните парични средства. Затова и са инициирали по реда на чл. 12, ал. 2 вр.ал. 3 ЗУЕС свикването на ОС, което е проведено на 25.02.2019 г. и са взети решения за освобождаване на досегашния управител и избор на УС в състав П. П., В.Х. и И.Т., както и за прекратяване на договорите за управление с „***“ ЕООД. Оспорва представения от ищите протокол от ОС на ЕС от същата дата – 25.02.2019 г. Счита, че същият е антидатиран и волята на етажните собственици е подменена, както и че към протокола липсва списък 4 на присъстващите, съставен по реда на чл. 16, ал. 4 ЗУЕС, вкл. с отразяване на подписите на явилите се лица и идеалните части, които те представляват. Пзовава се в тази връзка на водените от протоколчика Валентин Пенчев бележки, които не съответстват на отразените в протокола решения. Счита, че е спазен и изискуемият кворум за провеждане на ОС. Поддържа, че протоколът има нормативно установеното в чл. 16, ал. 5 ЗУЕС съдържание, вкл. приложения № 1 и № 2 - списъци с присъстващите лица, към които приложения протоколът изрично препраща. Излага, че е спазена и процедурата по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС за оповестяване на протокола, като същият не е оспорен от ищите по реда на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС, поради което счита, че съдържанието му е стабилизирано и се Пзва с обвързваща доказателствена сила относно това, че отразените в него действия са извършени и решенията – действително приети. Намира, че личното присъствие на г-жа Т.Я. на събранието е ирелевантно, тъй като не е необходимо същата да изразява съгласие относно избора ѝ за член на УС. Пзовава се в тази връзка на чл. 20 от ЗУЕС, която разпоредба предвижда задължение за участие в управлението на всеки собственик или П. Твърди, че представените пълномощни на

представените собственици са валидни, а възраженията на ищите в обратна насока – неоснователни. Поконкретно сочат, че пълномощникът Р.Д. е упълномощена не в лично качество, а като управител на етажния собственик „***“ ЕООД, съответно пълномощникът И.Т. – като управител на собственика „***“ ЕООД. Излагат още, че пълномощникът А. В. е представлявала сина си М. Г. с писмено пълномощно от 02.09.2022 г., както и нотариално заверено пълномощно от 13.03.2017 г. Счита за неоснователни и възраженията относно избора на председател на УС. В тази връзка поддържа, че същият е избран от членовете на УС, като тяхното решение е обективизирано в протокола от ОС на ЕС и не е оспорено по реда на чл. 43 ЗУЕС. По изложените аргументи по същество ответникът моли за отхвърляне на иска и претендира разноски по делото.

В проведените по делото открити съдебни заседания ищите чрез процесуалния си представител поддържат предявените искове и молят за тяхното уважаване. Ответникът чрез процесуалния си представител моли за отхвърляне на предявените искове по изложените в отговора на исковата молба съображения.

С оглед събраните по делото доказателства, съдът намира за установено от фактическа страна следното:

От Справка № *** г. от Служба по вписванията - гр.Варна за имот с идентификатор *** Справка № *** г. от Служба по вписванията - гр.*** за имот с идентификатор *** Справка № *** г. от Служба по вписванията - гр.Варна по данни за физическото лице М. Е. К.; Справка № *** г. от Служба по вписванията - гр.Варна за имот с идентификатор *** Справка № *** г. от Служба по вписванията - гр.Варна за имот с идентификатор *** Справка № *** г. от Служба по вписванията - гр.Варна за имот с идентификатор ***; Справка № *** г. от Служба по вписванията - гр.*** за имот с идентификатор *** Справка № ***. от Служба по вписванията - гр.Варна за имот с идентификатор *** Справка № ***. от Служба по вписванията - гр.Варна по данни за физическото лице К. М. Н.; Справка № *** г. от Служба по вписванията - гр.*** по данни за физическото лице Г. М. Г. се установява, че ищите с изключение на И. И. са собственици на обекти в ЕС с адрес гр.***, ул. „****“ № *** Макара, че за И. И. няма преки доказателства, че е собственик на обект в ЕС, с оглед на обстоятелството, че той е вписан като собственик на

индивидуален обект в ЕС във всички списъци на собственици приложени към проведените ОС на ЕС, съдът приема, че той е съсобственик в ЕС.

От Протокол за връчена покана на осн. чл.13, ал.1 ЗУЕС с дата и час на залепване 24.08.2022 г. 21:00 ч.; Покана за свикване на Общо събрание на собствениците от 24.08.2022 г.; Протокол от проведено Общо събрание на 02.09.2022г. ведно с Приложение № 1 - Присъствен списък на собствениците и пълномощниците и Приложение 2 - Присъствен списък на собствениците и пълномощниците – паркинг; Протокол за постановено съобщение на осн. чл.16, ал.7 ЗУЕС от 08.09.2022 г.; съобщение по чл.16, ал.7 ЗУЕС от 08.09.2023 г.; Протокол от заседание на Управителния съвет на етажна собственост от 24.08.2022 г. **се установява, че** на 24.08.2022г. в 21:00 часа е съставен протокол за връчена покана на основание чл.13, ал.1 от ЗУЕС за провеждане на общо събрание на собствениците на етажната собственост, което ще се проведе на 02.09.2022г. от 18:00 часа, като връчител е посочен П. Ц.П. В поканата за свикване на общо събрание е посочено, че на основание чл. 12, ал. 1, т. 1 от Закона за управление на етажната собственост, в лицето на П.Ц.П. действащ в качеството си на избран за Председател на Управителния Съвет на ЕС, свиква общо събрание на ЕС на 02 септември 2022 г. в 18.00 часа в сградата и по конкретно във фойето при следния дневен ред:

1. Освобождава се досегашният Управителен Съвет с Председател на Управителен Съвет.
2. Избор на нов Управител или Управителен Съвет;
3. Избор на касиер и контролър на Етажната собственост;
4. Определяне на годишен бюджет за приходите и разходите, определяне на размера на паричните вноски на етажните собственици за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата на ЕС.
5. Определяне на размера на месечната вноска за Фонд Ремонт и Обновяване, съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост. Вноските ще бъдат платими и съхранявани в специална банкова сметка по чл. 50, ал. 3 от ЗЕУС, открита на името на Управителя/Председателя на Управителен съвет на етажната собственост;

6. Определяне на конкретни правомощия на Управител/Председател на Управителен Съвет на етажната собственост по чл. 23 от ЗУЕС за възлагане на дейности по управление, както и за възлагане на дейности по поддържане на общите части на сградата да бъдат възложени на юридическо лице, което не е собственик в ЕС, избрано от етажната собственост /от предварително събрани оферти, които ще бъдат разисквани на общото събрание/, като за извършване на дейността по управление и поддръжка, общото събрание допълнително ще одобри или одобрява договора за възлагане на цитираните дейности. Овластяване на новоизбрания Управител или Председател на Управителен Съвет да сключи договор за поддръжка и управление с избраното от ЕС юридическо лице;

7. Вземане на решение за отдаване под наем на общи части на сградата;

8. Вземане на решения по чл.51, ал.3 и 4 ЗУЕС за разходите за управление и поддържане на общите части, включително разходите за портиер за собственик, който отсъства повече от 30 дни в рамките на една календарна година да заплаща за времето на отсъствие 50 на сто от разходите за управление и поддържане. За отсъствието собственикът е длъжен да уведомява писмено Председателят на Управителния Съвет (Управителят).

9. Вземане на решения по чл.51, ал.5 и ал.6 от ЗУЕС. Собственик, П.звател или обитател, който упражнява професия или извършва дейност в самостоятелен обект на етажната собственост, свързана с достъп на външни лица, заплаща разходите за управление и поддържане на общите части в размер от трикратния до петкратния размер. Собственик, П.звател или обитател не заплаща разходите за управление и поддържане на общите части на сградата в размера в размер от трикратния до петкратния размер, когато за самостоятелните им обекти е предвиден отделен вход.

10. Вземане на решение за определяне на титуляр на партидата (общият ток, асансьор, паркинг);

11. Вземане на решение за предприемане на действия по изпълнение на решенията, приети от ОС на 22.05.2019 г., а именно:

- Вземане на решения за избор на оферта за заключваща система (чип система) в сградата, както и смяна на гаражната врата;

- Вземане на решение за поставяне на пощенски кутии във фоайето, или на Друго, удобно място на сградата и овластяване на Председателят на Управителния Съвет да предложи оферта от не по малко от две дружества;

- Вземане на решение и задължаване на предходния управител „***“ ЕООД представлявано от В. Н. Х. да предаде на Председателят на Управителния Съвет П. Ц.П.: техническия паспорт на сградата, плановете на сградата и екзекутивните чертежи, книгата за входяща и изходяща кореспонденция, книгата за приходите и разходите, книга на собствениците;
 - Всеки собственик да П.учи ключ от общата тоалетна, намираща се срещу офис № 1.
12. Вземане на решение всички етажни собственици, които не са заплатили паричните си задължения към ЕС за управление и поддръжка за периода 01.06.2019 г. до 30.06.2020 г. да ги заплатят в срок до 30.09.2022. При неплащане в срок, да се образуват съдебни производства за изпълнение на тези парични задължения.
13. Други въпроси, свързани с управлението на общите части.

Решенията взети на общото събрание са обективирани в протокол на ОС на собствениците на етажната собственост от 02.09.2022г. В протокола е посочено, че в 18:00 часа във фоайето на сградата се явили лично или чрез представител собствениците на 14 апартамента от общо 30 и два офиса, представляващи 47,06 % идеални части от общите части на ЕС (надземна част) и 11 бр. гаражни клетки, представители на 46,07% ид.ч. от общите части на ЕС (подземна част).

На основание чл.15, ал.2 от ЗУЕС събранието е отложено с 1 час и е проведено в 19:00 часа при кворум 47,06 % от общите части на ЕС (надземна част) и 11 бр. гаражни клетки, представители на 46,07% ид.ч. от общите части на ЕС (подземна част).

За председател на събранието е избран П.П., протоколчик е И.Т.

Събранието е протекло при обявления в поканата дневен ред. На събранието са взети следните решения:

1. По т. 1 от дневния ред: Освобождава се досегашният Управителен Съвет с Председател на Управителен Съвет;
2. По т.2 - Избира се нов Управителен Съвет, съставен от трима членове на

ЕС, а именно: Т. Л. Я., П. Ц.П. и Р. И. Д. с председател на УС - П. П.. Членовете на Управителния съвет избират от своя състав за Председател на Управителен Съвет - П. Ц. П.

3. По т.3 - избира за касиер на етажната собственост - И. В. Т.а за контролър на етажната собственост - М.Т. Г.
4. По т.4 - приема за бюджет на ЕС за периода от 01 септември 2022 г. до 01 септември 2023 г.
5. По т.5 – Определя се размер на месечната вноска за «Фонд Ремонт и Обновяване»
6. По т.6 - да не се взима решение.
7. По т.7 - да не се отдават под наем общи части на сградата.
8. По т.8 - да не се взима решение.
9. По т.9 - да не се взима решение.
10. По т.10 - за титуляр на партидата (общият ток, асансьор, паркинг) да бъде избран председателят на Управителен Съвет на ЕС - ***. Дава мандат на *** да информира ЕРП-СЕВЕР за това решение.
11. По т.11 - да се избере най-изгодно предложение за слагане на чип система, както в надземната така и в подземната част на сградата. Да се смени гаражна врата; да се постави пощенски кутии във фойето или на друго удобно място на сградата и овластяване на Председателят на Управителния Съвет да предложи оферта от не по малко от две дружества - Да се постави 1(една) пощенска кутия пред входа на сградата (от страна на фойето); задължаване на предходния управител „***” ЕООД, представлявано от В*** да предаде на Председателят на Управителния Съвет П***: техническия паспорт на сградата, плановете на сградата и ексекутивните чертежи, книгата за входяща и изходяща кореспонденция, книгата за приходите и разходите, книга на собствениците; всеки собственик да П.учи ключ от общата тоалетна, намираща се срещу офис № 1.
12. По т.12 - всички етажни собственици, които не са заплатили паричните си задължения към ЕС за управление и поддръжка за периода 01.06.2019 г. до 30.06.2020 г. да ги заплатят в срок до 30.09.2022. При неплащане в срок, да се образуват съдебни производства за изпълнение на тези парични задължения».
13. По т.13 - Да се прехвърли партида на вода на общите части от «***» (с

водомер в тоалетната) на Председател на Управителен съвет на ЕС П***; Председател на Управителен съвет на ЕС да открие на свое име банкова сметка в банка ДСК за паричните вноски на етажните собственици за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата на ЕС, както и да упълномощи касиер за достъп към посочената сметка, включително електронно банкиране; Всички парични задължения по т.4, т.5 от дневния ред да са платими от етажните собственици ежемесечно в срок до 5-то число на текущия месец на сметки на етажна собственост по банков път; Председател на Управителен съвет на ЕС да се обърне към Комисията за защита на личните данни по въпроса на законността на видеонаблюдение в нашата жилищна сграда.

Всички решения са взети със 100 % от гласовете на присъстващите етажни собственици.

Видно от приложение №1 - присъствен списък на собствениците и пълномощниците на ОС на ЕС са присъствали чрез пълномощник – Р*** и И*** О*** – 2,157 % ид.ч., Т*** Я*** – 2,504 % от ид.ч., Г*** И*** – 6,607 %, Ю***Д***-К*** – 2,504 % ид.ч., М*** Г*** – 2,504%. Лично са присъствали – Ш** Е*** – 3,470 % ид.ч., Б*** Т*** – 2,165 %, О*** Б*** – 4,030 % ид.ч., В*** Д*** – 2,504 % ид.ч., „***“ ООД – 4,103 % ид.ч., А*** И*** и Л***Р*** – 2,504 % ид.ч., Р*** Д*** – 4,159, П*** П*** – 5,553 %. Общо присъствали са собствениците на 47,06% ид.ч. от общите части на сградата.

Според Приложение № 2 – присъствен списък на собствениците и пълномощниците на паркинг присъствали са собственици на 46,07 % ид.ч. от паркинга.

Видно от пълномощно от И*** О*** и Р*** О*** с нотариална заверка на подписите рег. № 6171 от 21.07.2021 г. на нотариус С*** Д. с рег. № *** на Нотариалната камара; пълномощно от Д*** А*** М*** пълномощно от 01.09.2022 г. от Т*** Л*** Я***; пълномощно от 01.09.2022 г. от Ю*** Н*** Д***-К***; пълномощно от 25.08.2022 г. от Г*** Н*** И***; пълномощно от 02.09.2022 г. от М*** Т*** Г*** пълномощно от Н***М*** Т*** и М*** Т*** Г*** с нотариална заверка на подписите рег. № 2535/14.03.2017 г. и нотариална заверка на съдържанието рег. № 2536/14.03.2017 г. на нотариус *** рег. № 147 на Нотариалната камара – **** – собственик на гараж, са упълномощили техни представители, които да ги

представяват пред ОС.

На 08.09.2022г. в 08:30 часа е съставен протокол за залепено съобщение за изготвен протокол от ОС, проведено на 02.09.2022г. В съобщението е посочено, че протокола може да бъде предоставен за запознаване на всеки етажнен собственик.

От разпечатка от имейли се установява, че И*** Т*** е изпратил на имейли съобщение за изготвения протокол от проведено ОС на ЕС от 02.09.2022г. на 08.09.2022г.

На 22.08.2022г. е проведено ОС на УС на ЕС, избран с решение на ОС на ЕС от 25.02.2019г. На ОС са присъствали П*** П*** и И*** Т***. Взето е решение на основание чл.12, ал.1, т. 1 от ЗУЕС да бъде свикано ОС на ЕС на 02.09.2022г. в 18:00 часа във фойето на сградата при дневния ред, който е обявен и при който е проведено ОС.

От Протокол от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти от 25.02.2019 г. представен от ищеца се установява, че на 25.02.2019г. в 17:00 ч. е проведено ОС на ЕС с адрес гр.*** с участие на 95,50 % от собствениците на ид.ч. в сградата. Точка 2.1 от дневния ред е гласувано да бъде сменен управителя на ЕС с 95,5% ид.ч. от общите части на сградата, по т.2.2. е избрано управление чрез управител на ЕС с 49.45% ид.ч. от общите части на сградата, по т.2.3 за управител е избран В*** Х*** с 49.45% ид.ч. от общите части на сградата. Протоколът е подписан от протоколчик В*** П*** и от управителя на ЕС. Председателят на събранието П*** П*** е отказал да подпише протокола, който отказ е удостоверен от подписа на И. И..

От Протокол от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти от 25.02.2019 г. представен от ответника се установява, че на 25.02.2019г. в 17:00 ч. е проведено ОС на ЕС с адрес гр.*** с участие на собственици на 67 % от общите части на сградата. Точка 2 от дневния ред е бил вземане на решение за смяна на управителя на ЕС и избор на нов управител и управителен съвет. Взято е решение да бъде сменен като управител В*** Х*** и е избран УС на ЕС - П*** П***, В*** Х*** и И*** Т*** с мнозинство от 51,872% ид.ч. от собствениците на общи части на ЕС. Членовете на УС избират за управител П*** П***. Протоколистът В*** П*** е отказал да подпише протокола, като отказът му е удостоверен от подписа на

И*** Т***, П*** П***, К. Н., О*** Б***

Бележките по съставяне на протокол съдът няма да коментира, тъй като с тях не се доказва бележки по съставянето на кой протокол от ОС са, не е ясно и от кого са съставяни.

С протокол от 04.03.2019 г. за поставен протокол от общо събрание се удостоверява поставянето на протокола от проведеното ОС в 20:15 ч. на 04.03.2019г.

С Уведомление по чл.46б от ЗУЕС от 05.03.2019 П*** П** е уведомил Район *** че е избран за Председател на УС на ЕС и че е избран нов УС на ЕС.

От Постановление за прекратяване на наказателно производство се установява, че е образувано ДП ***.г по описа на 5-то РУ ***, затова, че в периода 25.02.2019г. – 02.03.2019г. е съставен неистински частен документ – протокол от 25.02.19г. от проведено ОС на ЕС с адрес гр.***и е употребен пред район „***“, община *** за да се докаже, че е избран управител на ЕС – престъпление по чл.309, ал.1 от НК. Производството е водено по отношение на протокола от ОС на ЕС от 25.02.2019г., на който за Председател а УС е избран П*** П***. ДП е прекратено поради липса на извършено престъпление.

От Протокол от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти от 22.02.2021 г. се установява, че на 22.02.2021г. в 17:00 ч. е проведено ОС на ЕС с адрес гр.*** от дневния ред е бил вземане на решение за смяна на управителя на ЕС и избор на нов управител и управителен съвет. Взето е решение за управител на ЕС да бъде избран „***“ ЕООД с представляващ В. Х. за срок от 2 години.

От писмо то Район „***“ община *** се установява, че са подадени следните уведомления:

- Уведомление с вх. № РЕС 17000609ПР/27.11.2017 г., подадено от „***“ ЕООД, с управител ***за проведено на 02.05.2011 г. Общо събрание на собствениците, с адрес: гр. ***на което е избран за Управител на Етажната собственост, / ЕС /,,***“ ЕООД, с управител В***

- Уведомление с вх. № РЕС 19000066ПР/05.03.2019 г., подадено от П. Ц.П. за проведено на 25.02.2019 г. Общо събрание на собствениците, с адрес:

гр.. на което е избран за Управител на Етажната собственост, / ЕС /, П. Ц. П.с мандат от 2 / две / години

- На 12.03.2019 г. е подадено Уведомление с вх.№ РЕС 19000077ПР, съгласно което на 25.02.2019 г. на проведено Общо събрание / ОС / на ЕС с адрес: гр. *** с мандат от 2 / две / години за Управител на ЕС е избран В****

- Уведомление с вх. № РЕС21000550ПР/20.09.2021 г., подадено от „****“ ЕООД, с управител В. Х. за проведено на 22.02.2021 г. Общо събрание - а собствениците, с адрес: гр. *** на което е избран за Управител на Етажната собственост, / ЕС /, „****“ ЕССД с управител ****

На съдът е служебно известно Решение № 1987/09.12.2021 по гр.д.4609/2021г. на ВРС, което е влязло в сила, с което е отхвърлен предявения от ищите „****“ ООД, ЕИК *** ***** „****“ ЕООД, ЕИК **, ***** в качеството им на собственици на недвижими имоти в ЕС на сграда, находяща се в гр. ***** срещу ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на сграда, находяща се в ***** искове за обявяване решенията по т. 1 и т. 2 на общо събрание от 22.02.2021 г. на ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на сграда, находяща се в гр. ***** за нищожни, поради липса на съгласие, както и че такива решения не са били взети на общо събрание на 22.02.2021 г., въпреки че така е отразено в протокола по чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, както и че с решението по т. 1 общото събрание е упражнило правомощие, каквото няма по чл.11 от ЗУЕС. С Решението са отменени като незаконосъобразни решения приети на Общо събрание на 22.02.2021 г. на ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на сграда, находяща се в гр. ***** по т. 1 от протокол на ОС на ЕС за упълномощаване от името на етажната собственост лицето - ***** да извърши всичко присъщо необходимо за приключване на процедурата по присъединяване електрозахранването на сградата към новопостроеният в района трафопост, като за целта подпише от името на етажната собственост необходимите документи, като се счита изрично упълномощен да подпише окончателния договор за присъединяване на сградата към електроразпределителната мрежа на „*****“ ЕАД и по т.2 от протокол на ОС на ЕС, с което е избран за управител на етажната собственост собственикът в сградата, а именно „*****“ ЕООД, ЕИК **** с представляващ *****, за срок от две години, на основание чл. 40, ал. 1

ЗУЕС.

От разпита на св.*****, чиито показания съдът кредитира като обективни и компетентно изготвени се установява, че тя е присъствала на ОС на ЕС, проведено на 08.09.2022г., около 2 седмици преди провеждането на събранието е имало залепена покана за събранието с обявен дневен ред. В деня на провеждане на общото събрание е имало два присъствени списъка за собственици на апартаменти и за собственици на гаражи като тя се е разписала в списъка за собственик на апартамент в качеството си на пълномощник на сина си ***** – собственик на апартамент в сградата.

От така приетата фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на следните решения от дневния ред на общото събрание на етажната собственост, проведено на 2 02.09.2022 г., а именно: решение по т. 1 от дневния ред, с което е освободен досегашният управителен съвет и неговият председател, решение по т. 2 от дневния ред, с което е избран нов управителен съвет и негов председател, решение по т. 3 от дневния ред, с което са избрани касиер и контролор на ЕС, решение по т. 4 от дневния ред, с което е приет бюджет на ЕС за периода 01.09.2022 г. – 01.09.2023 г.; решение по т. 5 от дневния ред, с което е определен размерът на месечната вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ и начинът за плащането ѝ; решение по т. 7 от дневния ред, с което е прието да не се отдават под наем общи части на сградата; решение по т. 10 от дневния ред, с което е избран титуляр на партидата за общ ток, асансьор и паркинг и му е даден мандат да информира за това ЕРП Север; решение по т. 11 от дневния ред, с което е прието да се предприемат действия по изпълнение на решения, взети на ОС на ЕС от 22.05.2019 г.; решение по т. 12 от дневния ред, с което е определен краен срок до 30.09.2022 г. за заплащане на задълженията на етажните собственици за управление и поддръжка на ЕС за периода 01.06.2019 г. – 30.06.2020 г. и е прието да се образуват съдебни производства за тези вземания при неплащане в този срок; решение по т. 13 от дневния ред, с което е прието да се прехвърли партидата за вода на общите части на друг титуляр; да се открие банкова сметка на името на председателя на УС на ЕС за паричните вноски на етажните собственици и да се упълномощи касиерът за достъп до сметката;

определен е падеж на задълженията на плащане на вноските по т. 4 и т. 5 от дневния ред до 5-то число на текущия месец и начин на плащане по банков път; упълномощен е председателят на УС на ЕС да се обърне към КЗЛД по въпроса за законността на видеонаблюдението в жилищната сграда.

В тежест на ищите е да докажат, че са собственици на самостоятелни обекти, разположени в сграда в режим на ЕС с административен адрес: гр. *****

В тежест на ответника е да докаже, че оспорените решения на ОС на ЕС са приети валидно, при спазване на изискванията на ЗУЕС, вкл. относно свикване, кворум и представителство на събранието.

Отделени са като безспорни и ненуждаещи се от доказване по делото, на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и 4 ГПК, следните обстоятелства: че на 02.09.2022 г. е проведено ОС на ЕС и са взети оспорените решения по т.1, т.2, т.3, т.4, т.5, т.7, т.10, т.11, т.12 и т.13 от дневния ред с отразеното в протокола тяхно съдържание.

Искът е предявен в преклузивния срок по чл.40, ал.2 от ЗУЕС. ОС на ЕС е проведено на 02.09.2022г., съсобствениците са уведомени за съставяне на протокола на 08.09.2022г., а исковата молба е подадена на 07.10.2022г.

На основание чл.12, ал.1 от ЗУЕС ОС на ЕС се свиква от УС/управителя или от КС/контрольора най-малко веднъж годишно. Съобразно чл.12, ал.2 от ЗУЕС ОС може да се свика от собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата. Според чл.12, ал.5 от ЗУЕС Общо събрание може да бъде свикано от всеки собственик или П.звател в неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание. В случая ищите твърдят, че ОС от 02.09.2022г. е свикано от УС, който не е избран за такъв.

Видно от представените от страните протоколи от проведено ОС на 25.02.2019г. от 17:00 часа в единия протокол е обективизирано решение на ОС, в което като управляващ орган е избран Управител в лицето на ***, в другия протокол като управляващ орган на ЕС е избран УС с членове ***** след което УС в същия протокол е избрал за председател на УС ***** . ОС на ЕС като колективен орган формира своята воля с вземане на решения от своите членове с определено мнозинство посочено в чл.17 ЗУЕС. В случая единият протокол е подписан от протоколчика и управителя

на ЕС – този, с който за управител на ЕС е избран В*****, като има отказ да бъде подписан от председателя на събранието *****, а другия протокол е подписан от председателя на събранието *****, този, с който е избран УС на ЕС, а ***** е избран за председател на УС, но има отказ да бъде подписан от протоколчика. Съдът намира, че ОС на ЕС не може едновременно да формира различна воля по отношение на едно и също решение - избор на управляващ орган. Предвид на това, че в протокол от ОС на ЕС от 25.02.2019г., с който за управляващ орган на ЕС се избира управител – ***** е подписан от протоколчик, който е лице различно от***** и *****, участващи в управлението на ЕС и съда цени като обективен, както и че в този протокол е обективизирано участието на собственици на 95,50% ид.ч. от общите части на сградата, съдът намира, че в него следва да е отразена действителната воля на ОС. Освен това изборът на председател на УС в лицето на *****което е станало според протокола от ОС на 25.02.2019г. на ОС на ЕС е незаконосъобразно да се извърши на ОС на ЕС, а следва да се извърши на ОС на УС.

Поради това съдът приема, че на ОС на 25.02.2019г. ОС на ЕС е избрало ЕС да бъде управлявана от Управител в лицето на *****

На основание чл.12, ал.1 от ЗУЕС само управителя може да свиква ОС на ЕС. Ответникът не се позовава свикването на ОС на ЕС на 02.09.2022г. да е било по инициатива на собственици с повече от 20% от ид.ч. от общите части на сградата, нито да е извънредно такова свикано по инициатива на собственик. В случая ОС на 02.09.2022г. е свикано от УС в лицето на ***** и *****, които нямат право да свикват ОС, тъй като предвид горните мотиви ЕС се управлява от управител в лицето на *****

В случая всички взети позитивни решения на проведеното ОС на ЕС от 02.09.2022г. са засегнати от порок при свикване на Общото събрание, поради което следва да бъдат отменени като незаконосъобразни. Безпредметно е в такава хипотеза да се разглеждат съображенията за материална незаконосъобразност на всяко едно от отделните решения и е напълно нелогично едни от тях да се отменят като процедурно незаконосъобразни, а други като материално незаконосъобразни, тъй като при незаконно свикано ОС, без правно значение е начина на взимане и законността на взетите решения. / в този смисъл- Решение № 28 от 6.06.2017 г. на ВКС по гр. д. №

Поради горните мотиви предявения иск като основателен следва да бъде уважен.

Страните са претендирали разноски като такива се дължат на ищците в размер на 80 лева – заплатена държавна такса по делото. Адв.К. – процесуален представител на ищците е претендирал адвокатско възнаграждение по чл.38 ЗА и такова му се дължи, предвид изхода по делото и оказаното процесуално представителство на ищците. На основание чл.7, ал.1, т.4 от Наредба № 1 от 9 юли 2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения възнаграждението за указаната правна помощ е в размер на 1000 лева. Поради това ответникът следва да бъде осъден да заплати на адв.К. от ВАК възнаграждение в размер на 1000 лева.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ на основание чл.40, ал.1 от ЗУЕС по предявения иск от Г. М. Г. с ЕГН *****, с адрес: гр. ***** К. М. Н. с ЕГН ***** с адрес: гр. *****, ап. 21, И. Н. И. с ЕГН ***** с адрес: гр. ***** А. Я. Ш. роден **** с адрес: гр. *****, Ю. Н. З. роден на *****, с адрес: гр. В*****, Р. П. П. с ЕГН *****, адрес: гр. *****, Н. Т. Т. с ЕГН *****, с адрес: гр. *****Р. П. К* с ЛНЧ *****роден на **** г., с адрес: гр. *****М. Е. К. с ЕГН *****, с адрес: гр. ***** срещу Етажна собственост с административен адрес: гр. *** следните решения на Общото събрание на Етажна собственост с административен адрес: гр. ***** проведено на 02.09.2022 г., а именно: решение по т. 1 от дневния ред, с което е освободен досегашният управителен съвет и неговият председател, решение по т. 2 от дневния ред, с което е избран нов управителен съвет и негов председател, решение по т. 3 от дневния ред, с което са избрани касиер и контролор на ЕС, решение по т. 4 от дневния ред, с което е приет бюджет на ЕС за периода 01.09.2022 г. – 01.09.2023 г.; решение по т. 5 от дневния ред, с което е определен размерът на месечната вноска за фонд „Ремонт и обновяване“ и начинът за плащането ѝ; решение по т. 7 от дневния ред, с което е прието да не се отдават под наем общи части на сградата; решение по т. 10 от дневния ред, с което е избран титуляр на партидата за общ ток,

асансьор и паркинг и му е даден мандат да информира за това ЕРП Север; решение по т. 11 от дневния ред, с което е прието да се предприемат действия по изпълнение на решения, взети на ОС на ЕС от 22.05.2019 г.; решение по т. 12 от дневния ред, с което е определен краен срок до 30.09.2022 г. за заплащане на задълженията на етажните собственици за управление и поддръжка на ЕС за периода 01.06.2019 г. – 30.06.2020 г. и е прието да се образуват съдебни производства за тези вземания при неплащане в този срок; решение по т. 13 от дневния ред, с което е прието да се прехвърли партидата за вода на общите части на друг титуляр; да се открие банкова сметка на името на председателя на УС на ЕС за паричните вноски на етажните собственици и да се упълномощи касиерът за достъп до сметката; определен е падеж на задълженията на плащане на вноските по т. 4 и т. 5 от дневния ред до 5-то число на текущия месец и начин на плащане по банков път; упълномощен е председателят на УС на ЕС да се обърне към КЗЛД по въпроса за законността на видеонаблюдението в жилищната сграда.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 ГПК Етажна собственост с административен адрес: гр. ***** да заплати на Г. М. Г. с ЕГН *****, с адрес: гр. ***** К. М. Н. с ЕГН ***** с адрес: гр. ***** И. Н. И. с ЕГН ***** с адрес: гр. ***** А. Я. Ш. роден *****, с адрес: гр. *****Ю. Н. З. роден на *****г., с адрес: гр. ***** Р. П. П. с ЕГН *****, адрес: *****, Н. Т. Т. с ЕГН *****, с адрес: гр. ***** Р. П. К* с ЛНЧ ***, роден на *** г., с адрес: гр. ***** М. Е. К. с ЕГН *****, с адрес: гр. ***** сума в размер на 80 лева – разноси по делото.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 ГПК вр. с чл. чл.38, ал.2 от Закона за адвокатурата Етажна собственост с административен адрес: гр. Варна, к. к. „*** да заплати на адвокат Д. К. от АК *** с БУЛСТАТ *****, с адрес гр.*** сума в размер на 1000 лева – адвокатско възнаграждение по делото за оказана безплатна правна помощ.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба, подадена в двуседмичен срок, който започва да тече за страните от датата на П.учаването му, пред Окръжен съд – Варна.

Съдия при Районен съд – Варна: _____