

# РЕШЕНИЕ

№ 596

гр. Бургас, 25.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, LIX ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в  
публично заседание на четиринадесети март през две хиляди двадесет и  
четвърта година в следния състав:

Председател: АЛЕКСАНДЪР Д. МУРТЕВ

при участието на секретаря ДИАНА СТ. СИВОВА  
като разглежда докладваното от АЛЕКСАНДЪР Д. МУРТЕВ Гражданско дело  
№ 20232120105399 по описа за 2023 година

Производството е образувано по исковата молба на “ЕС ПИ ВИ САРАФОВО” ЕООД,  
ЕИК: ....., със седалище и адрес на управление ....., представлявано от  
К.Т.М., чрез адв. М. С., против Етажна собственост на сграда № ....., комплекс “П.П.”, с адрес  
....., представлявана от управителя Д.Т..

С исковата молба е предявен конститутивен иск с правно основание чл.40 ЗУЕС за отмяна  
на всички решения взети на проведено на 04.08.2023г. от Общо събрание на етажните собственици  
на самостоятелни обекти в сграда № ..... – комплекс “П.П.”, с административен адрес  
.....

При условията на евентуалност се иска да бъде постановено решение, с което да бъде  
отменено като незаконосъобразно решението по т.1 от дневния ред, с което е приет отчет на касиер  
на ЕС.

Ищецът твърди, че е собственик на 9 самостоятелни обекти в процесната сграда № ..... в  
комплекс “П.П.”, в режим на ЕС, находяща се на адрес ..... Поддържа, че на  
04.08.2024г. е проведено Общо събрание на етажната собственост, чиито 1 решения оспорва и  
моли за тяхната отмяна. Твърди, че съгласно покана от 27.07.2023г. общото събрание е свикано на  
основание чл.12, ал.4 от ЗУЕС и насрочено на 04.08.2023г. от 14.00ч. в фойе – рецепцията на  
сградата, при описан в нея дневен ред. Сочи, че е допуснато нарушение на процедурата по  
свикване на общото събрание, уредена в чл.12, ал.2 -4 ЗУЕС. Твърди, че до знанието на  
собствениците е било сведено обстоятелството за отправено искане до управителя по реда на чл.12,  
ал.4 от ЗУЕС, но не е бил спазен законовия 10-дневен срок за свикване на общото събрание.  
Твърди се, че такова искане е отправено до управителя на 21.07.2023г., а самата покана е поставена  
на 27.07.2023г. Излага доводи, че законът ясно описва последователността от действия за  
насрочване на общо събрание, с оглед на което застъпва становище, че поради неизтичане на срока  
по чл.12, ал.3 от ЗУЕС, към датата на поставяне на поканата, процедурата по чл.12, ал.2 и ал.3 не е  
приключила, респ. не е било възникнало правото на инициатива по ал.4 на чл.12 ЗУЕС. На  
следващо място се твърди, че е поканата не отговоря на изискванията на чл.13 ЗУЕС и е  
неподписана, поради което не можело да бъде сторена преценка по легитимността на свикване на  
общото събрание. Изтъква, че предоставеното искане и съдържащия се в него списък, по никакъв  
начин не доказвали кой свиква Общото събрание и дали между лицата, изложени в искането и

тези свикали Общото събрание е налице идентичност. След като не можело да се установи кои точно лица са свикали Общото събрание, то не можело да бъде сторена и преценка, дали е изпълнено изискването на чл.12, ал.2 от ЗУЕС и съставляват ли техните ид.части най-малко 20 % от общите части на сградата. Ищецът твърди, че са били неправилно изчислени и оттам ползвани притежаваните от всеки един собственик процентни ид.ч. от общите части на сградата. Ищецът твърди, че за поставянето на поканата е бил съставен протокол, носещ подписите на едва четирима души, с общ размер на притежаваните ид.ч. от 4.10 %, като останалите лица, подписали протокола не са собственици в сграда № ....., както и че липсата на подписи върху поканата на лицата, свикващи ОС не може да бъде преодоляна от наличието на подписи върху протокола, които се явявали крайно недостатъчни да удовлетворят необходимите 20 %. По тези съображения ищецът счита, че общото събрание от 04.08.2023г. е нередовно свикано, при съществено нарушаване на процедурата по чл.12 и чл.13 от ЗУЕС, без да е бил спазен предписаният ред на инициатива, както и изискванията за императивно съдържание и оформяне на поканата, с оглед на което всички приети на тази дата решения като незаконосъобразни следвало да бъдат отменени. На следващо място, ищецът твърди, че е налице и друго основание за процедурна незаконосъобразност на взетите решения, тъй като видно от съдържанието на протокола от проведеното ОС, голяма част от собствениците в сградата били представлявани в общото събрание от пълномощници, а извършеното представителство на някои от тях било в разрез с разпоредбите на чл.14 от ЗУЕС. В тази връзка се сочи, че в събранието е писано участието на съсобственика Д.А.Д. – лично и за Ж.Ж.Ж., но видно от приложените книжа собственик била не Ж.Ж.Ж., а същата е действала като пълномощник. Собственик на този обект ..... бил Н.А.Ж.. Отделно от горното, ищецът твърди, че е налице нарушение на правилата на чл.14 и по отношение на няколко собственика. В чл.14, ал.4 от ЗУЕС било предвидено, че едно лице може да представлява най-много трима собственика/ползвателя, като някои от пълномощниците били гласували в лично качество и по пълномощие на 3 лица – така на практика изразявали гласовете на повече от трима собственика, което било в разрез с идеята на чл.14, ал.4 от ЗУЕС и представлявало самостоятелно основание за отмяна на незаконосъобразно взетите решения. Ищецът навежда доводи за незаконосъобразност на взетото по т.1 от дневния ред решение, с което бил приет отчет на касиера на Етажната собственост – М.в.Л.. Твърди, че решението е взето при липса на прието предходно решение на ОСЕС, с което лицето М.в.Л. да е била избрана и назначавана за касиер на ЕС, поради което същата не разполагала с никаква материална компетентност да представя на гласуване пред ОС отчети. Отделно от това, съгласно нормата на чл.23, ал.3 от ЗУЕС, управителят бил този, който ежегодно пред ОСЕС отчитал дейността си, а не касиерът. Приетото решение било в противоречие с императивните разпоредби, определящи правомощията на управителя, а освен това било и несъстоятелно, тъй като в него липсвали надлежни данни в какво точно се състои представлявания отчет или с други думи какво е отчетено. Доколкото касиерът бил отчетел единствено приходи и разходи, плащани в брой, така приетия отчет бил непълен и негоден отчетен документ. Ищецът твърди, че съставения протокол от ОС не отговарял на нормативно предвиденото съдържание съгласно чл.16, ал.5 от ЗУЕС, тъй като никъде не били вписани идеалните части на явилите се лица, а единствено тяхното процентно изражение, поради което било трудно да се направи извод, дали правилно са изследвани въпросите за представения кворум и мнозинство.

В срокът по чл.131 от ГПК, етажната собственост не представя писмен отговор, не взема становище по изложеното в молбата, не представя писмени доказателства. В съдебно заседание не изпраща представител и не ангажира доказателства.

**Съдът, като взе предвид становището на страната, приложения по делото доказателствени материали и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

Производството е с правно основание чл.40, ал.1 от ЗУЕС.

Ищецът твърди, че е собственик на 9 самостоятелни обекти, находящи се в сграда № .... с административен адрес ....., комплекс П.П.. Сочи, че на 04.08.2023г. е проведено Общо събрание на етажната собственост, чийто решения били незаконосъобразни на сочените по-горе основания, като се моли същите да бъдат отменени, а при условията на евентуалност да бъде отменено като незаконосъобразно решението по т.1 от дневния ред.

От страна на представителя на ищеца бе направено искане за постановяване на неприсъствено решение, като предпоставките за това са налице.

С разпореждане от 03.10.2023г. постановено по реда на чл.131 от ГПК, на ответника са били изрично указани последиците по чл.238, ал.1 ГПК, в случай, че не подаде отговор в определения срок и в съдебно заседание не се яви негов представител, без да е направено искане за

разглеждане на делото в отсъствието му. Съобщението е получено лично от управителя на ЕС – Д.Т. на 30.11.2023г.

В срокът по чл.131 от ГПК, по делото не е представен писмен отговор, няма направено искане делото да се разгледа в отсъствието на страната, поради което е налице хипотезата на чл.239, ал1, т.1 от ГПК.

Съдът, намира, че с оглед изложените в исковата молба обстоятелства и представените по делото писмени доказателства, може да се приеме, че е налице вероятна основателност на иска. Ищецът е представил доказателства, легитимиращи го като собственик на обекти в етажната собственост, като в същото време не са представени доказателства, оборващи твърденията му за допуснати нарушения.

От страна на ищецът се твърдят отрицателни факти, поради което в тежест на ответната етажна собственост бе да докаже, че при свикването и провеждането на общото събрание са били спазени законовите изисквания, което не бе сторено.

Предвид на това, настоящата инстанция счита, че е налице и второто условие за постановяване на неприсъствено решение, предвидено в чл.239, ал.1, т.2 от ГПК. Това дава основание на съда да приеме, че са налице условията за постановяване на неприсъствено решение по реда на чл.239 от ГПК, с което искът следва да бъде уважен.

При този изход на спора, на основание чл.78, ал.1 ГПК, в тежест на ответника следва да бъдат възложени сторените от ищеца в производството съдебно-деловодни разноски, които съгласно представения списък по чл.80 ГПК възлизат в общ размер от 930 лв. /80 лв. д.т. и 850 лв. адвокатско възнаграждение/ и за заплащането на които по делото са представени писмени доказателства на л.58 /платежно нареждане/ и л.77 /договор за правна защита и съдействие от 07.03.2024г./

Мотивиран от горното, Бургаският районен съд

## РЕШИ:

**ОТМЕНЯ** всички решения на Общото събрание на Етажна собственост на сграда № ....., комплекс “П.П.”, с адрес ....., представлявана от управителя Д.Т., обективирани в нарочен протокол от 04.08.2023г.

**ОСЪЖДА** Етажна собственост на сграда № ....., комплекс “П.П.”, с адрес ....., представлявана от управителя Д.Т., да заплати на “ЕС ПИ ВИ САРАФОВО” ЕООД, ЕИК: ....., със седалище и адрес на управление ....., представлявано от К.Т.М., сумата от 930 лв., представляваща съдебно-деловодни разноски.

Настоящото решение е неприсъствено и не подлежи на обжалване.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – Бургас: \_\_\_\_\_