

РЕШЕНИЕ

№ 3313

гр. Варна, 04.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на единадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Евгения Мечева

при участието на секретаря Росица Ив. Чивиджиян
като разгледа докладваното от Евгения Мечева Гражданско дело №
20213110108938 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по предявени от Д. С. Т., ЕГН 82110421087, с адрес: гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 308, срещу Етажна собственост на сграда - комплекс „Амадеус“, находяща се в гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 308, обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията на Общото Събрание на Етажната собственост, проведено на 14.05.2021 г., обективирани в протокола, както следва: по т. 1 от дневния ред, с което е одобрен отчета на управителя на етажната собственост за периода 01.08.2020 г. – 30.04.2021 г.; по т. 2 от дневния ред, с което е одобрен отчета на Контролния съвет на етажната собственост за периода 01.08.2020 г. – 30.04.2021 г.; по т. 3 от дневния ред, с което „Триус-1“ ЕООД е избрано за управител на етажната собственост; по т. 5 от дневния ред, с което е упълномощен управителят на ЕС да събере три оферти на различни изпълнители за частичен ремонт на покрива на сградата; за хидроизолация на фасадата на сградата (изолация на общите тераси) и силиконизиране на произорците по алпийски способ, както и за направа на трасета за отводняване на климатиците.

В исковата молба и уточняващите молби към нея са изложени твърдения, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в Етажната собственост на сграда - комплекс „Амадеус“, находяща се в гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 308. На 14.05.2021 г. е проведено ОС на ЕС, на което са взети процесните решения. 1) Навеждат се твърдения за допуснати нарушения по свикването и провеждането на Общото събрание. Твърди се, че ищецът не е бил надлежно поканен за събранието. Общото събрание на 14.05.2021 г. е проведено след отлагане поради липса на кворум на свиканото на 13.05.2021 г. ОС. Ищецът не е уведомен за събранието по електронна поща или чрез поставяне на обява на таблото за съобщения. Същевременно акаунтът към интернет платформата на управителя на ЕС е бил блокиран и

страната е нямала достъп до информация за ЕС. 2) Сочат се следните пороци при провеждането на ОС: 2.2.1) в протокола от ОС неправилно е отразен броя на присъствалите, съответно на представените на събранието собственици. Неправилно е отразен кворумът на събранието; 2.2.) едно от пълномощните, с които са се легитимирали пълномощниците не е конкретно за процесното събрание; 2.3) пълномощникът Блага Благоева е упълномощена да представлява освен собственика на ап. 1, но така също и собствениците на ап. 5, ап. 25, ап. 6 и ап. 19, което е в нарушение на чл. 14, ал. 4 ЗУЕС; 2.4) оспорва се Блага Благоева да е упълномощена да представлява собствениците на ап. 6 и ап. 19, евентуално, че е спазена формата за упълномощаване за ап. 19. С гореизложеното ищецът обосновава, че решенията от 14.05.2021 г. са взети без необходимия кворум; 2.5) решението по т. 3 от дневния ред за избор на управител на ЕС не е взето с необходимото мнозинство от 67 на сто идеални части от общите части на ЕС. 4) Позовава се на следните основания за материална незаконосъобразност на взетите решения: 4.1) одобрените отчети на управителя и контролния съвет съдържат грешки и противоречат на изискванията на чл. 50 от ЗУЕС относно начина на определяне на средствата за „фонд ремонт“; 4.2) по отношение решението за избор на управител се сочи, че към 14.05.2021 г. мандатът на управителя не е бил прекратен, съответно не е имало основание за учредяване на нов мандат на същия управител; 4.3) решението за извършване на частичен ремонт противоречи на чл. 48 от ЗУЕС, а освен това контролния съвет не разполага с правомощия във връзка с ремонтни дейности. Решението за ремонт на поливната система намира за нецелесъобразно. Акцентираща, че вноските от фонд ремонт следва да се използват само за ремонт, реконструкция и обновяване. Въпросите относно монтажа на гаражна врата не са включени в оповестения дневен ред. По изложените съображения настоява за отмяна на оспорените решения.

Ответникът в отговора на исковата молба 1.1) оспорва допустимостта на производството по съображения, че не е спазен срока по чл. 40 ЗУЕС, тъй като пълномощник на ищеца, а именно Медиха Т. е присъствала на събранието, проведено на 14.05.2021 г., съответно срокът за оспорване за ищеца тече от тази дата. 1.2.) Оспорва легитимацията на ищеца по спора по съображения, че същият не притежава самостоятелен обект в сградата в режим на Етажна собственост. 2.1.) Оспорва твърденията за нередовно свикано ОС. Соочи, че в поканата за ОС изрично е посочено, че при липса на кворум, събранието ще се проведе на 14.05.2021 г. от 18 часа. Доводът, че ищецът е бил поканен за събранието се обосновава с обстоятелството, че същият е упълномощил родителите си да го представляват на събранието, но пълномощниците не са заявили участие в ОС. Ищецът не е посочил електронна поща, на която да му бъдат изпращани поканите за свикване на ОС, поради което се счита за уведомен с обявяване на поканата. Самата покана е поставена на таблото в жилищната сграда на комплекс „Амадеус“, като е бил съставен протокол за поставянето ѝ. Оспорва да е блокиран достъпа на ищеца до платформата на професионалния домоуправител. 3.1) По отношение на провеждането на ОС е съставен протокол по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, който не е бил оспорен от ищеца своевременно. Постъпилото възражение в този смисъл изхожда от нелегитимирани лица Медиха и С. Т.. 3.2) Репликира възраженията за ненадлежно провеждане на събранието. Счита, че е спазено ограничението на чл. 14, ал. 4 ЗУЕС относно броя на собствениците, които могат да се представляват от един пълномощник. Лицето Любомир Патев притежава два самостоятелни обекта в ЕС, а

ограничението на чл. 14, ал. 4 ЗУЕС е не с оглед броя на самостоятелните обекти, а касателно броя на собствениците/ползватели, които могат да се представляват от един пълномощник. 4) Счита за неоснователни възраженията за материална незаконосъобразност на взетите решения. 4.1) Оспорването на решението по т. 1 от протокола е неоснователно, тъй като съдът не е компетентен да преизчислява размера на вноските по „Фонд ремонт“. 4.2) По т. 3 от протокола - не е предвидено законодателно изискване да е изтекъл предходно учреденият мандат на управителя на ЕС, за да бъде избран същият отново. Нормата на чл. 12, ал. 1 ЗУЕС не е императивна, а разпоредбата на чл. 21, ал. 1 ЗУЕС предвижда само краен, но не и начален срок за избор на нов управител. 4.3) Твърди, че решението по т. 5 от протокола е взето с необходимия по закон кворум. Счита, че изтъкнатите от ищеца възражения са такива по целесъобразност. В заключение се настоява за отхвърляне на исковите претенции.

В проведеното по делото на 11.10.2022 г. открито съдебно заседание ищецът се представлява от адв. Николай Б., който поддържа становище за основателност на предявените искове и моли същите да бъдат уважени.

Ответната страна се представлява от адв. С. Д., която поддържа становище за законосъобразност на взетите решения, поради което моли исковите претенции да бъдат отхвърлени като неоснователни и недоказани. В предоставения от съда срок представя писмена защита.

Съдът, след като взе предвид становищата на страните, събраните по делото доказателства и съобрази приложимия закон, прие за установено от фактическа и правна страна следното:

По предварителните въпроси:

Съдът приема за неоснователни възраженията на ответника за недопустимост на производството, доколкото, видно от съобщението /л. 140 от делото/ за изготвен протокол от проведеното на 13 и 14.05.2021 г. Общо събрание на етажната собственост и при спазване на изискванията на чл. 16, ал. 6 и ал. 7 ЗУЕС протоколът е изготвен и съобщението за това е поставено на таблото за обяви в законоустановения 7-дневен срок от провеждане на събранията, а именно на 21.05.2021 г. Настоящата искова молба е подадена в съда на 18.06.2021 г., тоест в срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

Неоснователни са и възраженията, че решенията по т. 1, т. 2 и т. 5 от дневния ред не подлежат на съдебен контрол. По реда на чл. 40 ЗУЕС съдът извършва преценка за законосъобразност на взети от Общото събрание решения. Атакуваните такива са положителни по своя характер, поради което съдът намира, че попадат в обхвата на проверката, която дължи във връзка с направеното оспорване от ищеца.

По съществото на спора:

Предявени са обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

В тежест на ищеца *е да* установи, че е собственик на самостоятелен обект в сграда - комплекс „Амадеус“, находяща се в гр. Варна, бул. „Княз Борис І“ № 308, в режим на етажна собственост, съответно, че са приети оспорените решения на Общо събрание на Етажната собственост, проведено на 14.05.2021г.

В тежест на ответника е да установи надлежното свикване и провеждане

на ОС, както и законосъобразността на взетите решения на проведено на 14.05.2021 г. събрание на ЕС, включително, че е поставена покана за свикване на събранията на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранията, както и че в 7-дневен срок от провеждането на събранията съобщенията за изготвяне на протокола е поставено на видно и общодостъпно място на входа на сградата; че пълномощниците на отделните собственици са били надлежно упълномощени, съответно, че атакуваните решения са взети валидно, при спазена процедура за свикване, покани, обявен дневен ред, кворум, мнозинство.

От представения по делото нотариален акт за покупко-продажба от 11.12.2007 г. /л. 295 и л. 296 от делото/ се установява, че ищецът Д. С. Т. е собственик на апартамент № 18, с площ 97.33 кв. м. в процесната сграда, находяща се в гр. Варна, област Варна, к. к. „Свети Константин и Елена“.

Не е спорно между страните, че сградата – комплекс „Амадеус“, находяща се в гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 308, е в режим на етажна собственост. Не е спорно по делото, а и от представеният протокол от проведеното на 14.05.2021 г. Общо събрание на ЕС се установява, че са взети атакуваните решения, а именно: по т. 1 от дневния ред, с което е одобрен отчета на управителя на етажната собственост за периода 01.08.2020 г. – 30.04.2021 г.; по т. 2 от дневния ред, с което е одобрен отчета на Контролния съвет на етажната собственост за периода 01.08.2020 г. – 30.04.2021 г.; по т. 3 от дневния ред, с което „Триус-1“ ЕООД е избрано за управител на етажната собственост; по т. 5 от дневния ред, с което е упълномощен управителят на ЕС да събере три оферти на различни изпълнители за частичен ремонт на покрива на сградата; за хидроизолация на фасадата на сградата (изолация на общите тераси) и силиконизиране на прозорците по алпийски способ, както и за направа на трасета за отводняване на климатиците.

Съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 ЗУЕС Общото събрание се свиква най-малко един път годишно от управителния съвет /управителя/. В настоящия случай, видно от поканата за свикване на общо събрание /л. 126 и л. 127 от делото/, събранията е свикано по инициатива на управителя на ЕС „Триус-1“ ЕООД, представлявано от управителя на дружеството Димитър Кръстев.

Между страните не е спорно, че за управител на ЕС е избран „Триус-1“ ЕООД на проведеното на 11.09.2020 г. Общо събрание на ЕС, като това решение е оспорено от ищеца и е отменено по реда на чл. 40 ЗУЕС с влязло в сила решение по гр. д. № 13187/2020 г. по описа на ВРС, ХЛ състав. Следва да се отбележи обаче, че представителната власт на управителя възниква с избирането му и би могла да отпадне с влизане в сила на решението за уважаване на иска по чл. 40 ЗУЕС, тоест решението на съда има действие занапред. Липсва разпоредба, която да придава обратно действие на отмяната, а и действието занапред е наложително за гарантиране на правната сигурност, предвид отношенията с трети лица, в които влиза етажната собственост. Ето защо и доколкото решението, с което е уважен искът по чл. 40 ЗУЕС относно избора на управител на проведеното на 11.09.2020 г. Общо събрание на ЕС, е постановено едва на 05.05.2022 г., то следва да се приеме, че към датата на свикване на процесното Общо събрание /29.04.2021 г., видно от поканата/, съответно към датата на провеждане на същото /13 и 14.05.2021 г./ управител на ЕС е „Триус-1“ ЕООД, който именно разполага с правомощието да свика такова събрание. В този смисъл действията по свикване на Общото събрание

от управителя на ЕС съдът намира за валидни.

В поканата е посочено, че същата е връчена на 29.04.2021 в., тоест в срока по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС /не по-късно от 7 дни преди датата на събранието/. Това се установява и от изготвения протокол за поставена покана по смисъла на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС /л. 128 от делото/, в който изрично е посочено, че поканата е била поставена на таблото за обяви в ЕС на 29.04.2021 г.

В поканата е посочен дневният ред, включващ именно отчет на управителя за периода 01.08.2020 г. – 30.04.2021 г., отчет на контролния съвет за периода 01.08.2020 г. – 30.04.2021 г., избор на управител на етажната собственост, съответно начертаване целите за изпълнение през следващата година – ремонт на покрива на сградата, ремонт на фасадата на сградата /отводняване на климатичните системи/, ремонт на поливната система. Посочено е, че събранието следва да се проведе на 13.05.2021 г. от 17:00 часа на площадката между басейна и сградата. В случай че не бъде налице кворум по чл. 15, ал. 1 ЗУЕС е предвидено началният час да е 18:00 часа на 13.05.2021г., а при положение, че не се събере необходимият кворум по чл. 15, ал. 2 ЗУЕС, Общото събрание на етажната собственост следва да се проведе на 14.05.2021 г. от 18:00 часа.

Относно поканата в производството са ангажирани гласни доказателствени средства чрез разпита на двама свидетели, водени от ответната страна, разпитани в проведеното на 27.04.2022 г. открито съдебно заседание. От показанията на свидетеля Блага Благова съдът приема за установено по делото, че поканата за процесното събрание е била поставена на видно място в сградата – на партера, залепена на таблото за обяви и съобщения поне седмица преди провеждане на събранието. Според свидетеля, събранието било обявено за 13-ти, като в поканата имало обяснения, че ако не се събере кворум, събранието ще се проведе на другия ден. Свидетелката е категорична, че е имало съобщение за събранието и за двата дни.

Свидетелят Христо М. също установява, че поканата е била поставена в срок от 10 дни преди събранието от управителя. Практика е във всяка покана за общото събрание да се посочва, че ако не се събере кворум, събранието се отлага за следващия ден. В поканата за това събрание също имало такова съобщение. Поканите се поставяли основно на централно място срещу входа на кооперацията, в асансьора и в гаражите на вратите.

От съвкупния анализ на коментираните свидетелски показания съдът приема, че може да бъде направен обоснован извод, че представената от ответника покана е именно тази, която реално е била залепена на видно място на входа на сградата на посочената дата 29.04.2021 г., с посоченото в същата съдържание, включително, че при липса на кворум заседанието следва да се проведе на следващия ден.

Прави впечатление, че ищецът представя покана за свикване на общо събрание на л. 10 от делото само за датата 13.05.2021 г., която обаче не е подписана. По-късно в производството процесуалният му представител представя снимка на залепената покана, в която липсва посочването, че при липса на кворум заседанието следва да се отложи. Тази снимка единствено потвърждава вече приетото от съда, че в срока по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС е имало надлежно поставена покана за свикване на събранието. Доколкото обаче е снимка и съответно не представлява писмен документ по смисъла на ГПК /с оглед и възможността да бъде манипулирана/, съдът намира, че същата не

отразява цялото съдържание на поканата, тъй като не кореспондира с останалия доказателствен материал по делото, в това число и свидетелските показания, които съдът кредитира изцяло.

Ето защо следва да се приемат за неоснователни възраженията на ищеца, че не е бил надлежно уведомен за проведеното на 14.05.2021 г. общо събрание.

Съгласно разпоредбата на чл. 15, ал. 1 ЗУЕС, Общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. Ал. 2 на същия текст предвижда, че ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум, събранието се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

По делото не е спорно, а видно и от изготвения протокол за проведеното Общо събрание на 13.05.2021 г. в 17:00 часа и по-късно в 18:00 часа на същия ден, не е бил налице изискуемият кворум по чл. 15, ал. 1 ЗУЕС, съответно чл. 15, ал. 2 ЗУЕС.

На основание чл. 15, ал. 3 ЗУЕС, когато в случаите по ал. 2 липсва изискуемият кворум /33 на сто идеални части/, събранието се провежда на следващия ден, в часа и на мястото, посочени в поканата по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС за свикване на общото събрание. Ако липсва необходимият кворум по ал. 1 /67 на сто идеални части/, събранието се провежда по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени.

Именно по този ред е проведено и общото събрание на 14.05.2021 г. Тоест, същото е законно, колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени. Вземите на това събрание решения са приети с абсолютно единодушие от присъстващите, видно и от приложените подписи в изготвения протокол. В този смисъл ирелевантно е възражението на ищеца относно притежаваните от отделните съсобственици идеалните части от общите части на сградата. Дори обаче да беше относимо в случая, то от заключението на приетата по делото без възражения СТЕ на вещото лице М. А. се установява, че притежаваните от всеки етажнен собственик идеални части от общите части на сградата съответстват на квотата, посочена в протокола от ОС на 14.05.2021 г. /списък на гласувалите/. Дори да има някакво неразминаване, то това не се отразява на валидността на събранието, доколкото за неговата законност не се изисква квалифициран кворум.

Неоснователни изцяло са и възраженията относно неспазените мнозинства при гласуване на оспорените решения. В случая законът позволява да се проведе общо събрание по реда на чл. 15, ал. 3 ЗУЕС, независимо от представените идеални части. Тоест, за да са валидни решенията, разпоредбите, изискващи квалифицирано или обикновено мнозинство за приемането им, се съотнасят съобразно кворума. Няма правна и житейска логика да се обявява в закона, че събранието се счита за законно, независимо от кворума, а в същото време да не може да вземе каквото и да е решение, ако отново прилагаме изискванията за мнозинства от 67 % ид. части /напр.: за приемане на управител по реда на чл. 19, ал. 8 ЗУЕС/, съответно 50

% ид. части /за решенията по чл. 17, ал. 3 ЗУЕС/ от всички общи части. Възприемането на едно такова разбиране означава на практика да се блокира дейността на етажната собственост и тя да не е в състояние да вземе нито едно решение поради обективна невъзможност на събранието да присъстват голяма част от етажните собственици /по една или друга причина/. Означава да не може да се избере управител и по този начин да не може да функционира. Такова виждане противоречи изцяло на изискванията за кворум и мнозинство при вземане на каквито и да е решения. Противоречи на смисъла и на духа на Закона за управление на етажната собственост.

На следващо място, съдът намира за неоснователни оспорванията относно пълномощните на собствениците в сградата, доколкото такива възражения могат да правят единствено представляваните, а по делото няма данни някой от тях да е възразил относно надлежното си представителство в проведеното Общо събрание. Наред с това, ответникът е представил пълномощно /л. 121 от делото/ на Светослава Стефанова, която е упълномощила Светломир Колев да я представлява в качеството ѝ на собственик на ап. 1 в сградата. Доколкото не е посочено друго, то следва да се приеме, че пълномощното има действие по отношение на всички общи събрания на етажните собственици и възражението, че не е конкретизирано точно общото събрание, съдът приема за неоснователно.

Представено е пълномощно /л. 122 от делото/, видно от което Емилия Стефанова Рангелова е дала съгласието си Христо М. М. да я представлява на общото събрание на 13 и 14 май 2021 г. и да взема решения от нейно име. Тоест, текстът на това пълномощно още веднъж потвърждава направените по-горе изводи за законност на проведеното общо събрание и установява, че действително в поканата за свикването му са посочени и двете дати – 13 и 14 май 2021 г. /пълномощното е изрично и за двете дати/, а не както твърди ищецът.

Към протокола е приложено пълномощно /л. 123 от делото/, издадено от Анита Патева, изпратено по e-mail и подписано с електронен подпис, с което същата е упълномощила Блага Благоева да ги представлява /има предвид нея и съпругът ѝ Любомир Патев/ пред ОС на комплекс „Амадеус“ за 25 и 5 апартамент. Датата на изпращането е 4 май, поради което може да се направи обоснован извод, че пълномощното се отнася именно за проведеното на 14.05.2021 г. Общо събрание. Не са представени пълномощните за ап. 6 и ап. 19, собствени на Юлия Николова Кисьова /Стоянова/ и Иво Веселинов Янков. Видно от представения нотариален акт за продажба на недвижим имот от 29.12.2009 г. /л. 358 – л. 360 от делото/, „Амадеус 11“ ООД с пълномощник Георги Благоев Георгиев /посочен в списъците за гласуване като собственик на ап. 40/ е придобило собствеността върху кафе-бар, представляващ самостоятелен обект в процесната сграда с идентификатор 10135.2568.139.1.40. Видно от справка в търговския регистър, едноличен собственик на капитала е Блага Георгиева Благова, считано от 25.06.2018 г.

Съгласно разпоредбата на чл. 14, ал. 4 ЗУЕС, едно лице може да представлява най-много трима собственици и/или ползватели. В случая Блага Георгиева Благова е представлявала общо трима собственици с 4 обекта, както правилно посочва и ответникът. Направените възражения в противен смисъл от страна на ищеца са неоснователни. Собствениците на ап. 6 и ап. 19 не са възразили за представителството им в събранието. Дори да се приеме, че не е следвало да ги представлява /още повече, че липсват и нарочни

пълномощни по делото/, то това по никакъв начин не се отразява на валидността и законосъобразността на взетите решения. Както се посочи, за законността на проведеното по реда на чл. 15, ал. 3 ЗУЕС Общо събрание е без значение процентът на представените идеални части от общите части на етажната собственост, съответно решенията са приети с единодушие от присъстващите.

Ирелевантно в настоящия случай е и оспорването на подписа на протокола от заседанието на контролния съвет на комплекс „Амадеус“ от 19.04.2021 г. /л. 210 от делото/. Действително, от заключението на вещото лице Ц. Ц. по приетата съдебно-криминалистическа експертиза за почерково изследване на документи се установява, че подписът в процесния документ след текста „подписи: /Св. Колев/ не е изпълнен от Светломир Емилов Колев“. В проведеното по делото на 11.10.2019 г. открито съдебно заседание Светломир Колев, в качеството си на етажнен собственик, посочи, че е бил започнат със съдържанието на този протокол, обясни причините, поради които не го е подписал /ковид пандемията/ и заяви безпротиворечиво, че е съгласен с него. Наличието или не на такъв протокол обаче по никакъв начин не се отразява на действителността на събранието. Видно от съдържанието на процесния протокол, е взето решение да се проведе общо събрание със съответен дневен ред. Настоящото Общо събрание обаче е свикано по инициатива на управителя, както се посочи и по-горе в изложението и само това обстоятелство е релевантно за производството. Дали в предходен момент е проведено заседание на контролния съвет, с което са взети идентични решения за свикване на събрание, съдът намира, че е без правно значение в случая.

Неоснователни са възраженията на ищеца, че управителят на ЕС е избран в нарушение на закона, доколкото към момента на свикване на ОС не е взето решение за прекратяване на мандата му, а същият е бил избран за такъв на проведеното на 11.09.2020 г. Общо събрание. Относима в случая е разпоредбата на чл. 21, ал. 1 ЗУЕС, съгласно която избор на нов управителен съвет (управител) се провежда не по-късно от датата на изтичането на мандата по чл. 19, ал. 2. Тоест, законът не въвежда изискване да е взето решение за прекратяване на мандата на управителя, за да бъде поставено на обсъждане избора на нов управител.

Наведените възражения относно периода на отчета на управителния, съответно контролния съвет, допуснати грешки при отчетите във връзка с начина на определяне на средствата за „фонд ремонт“, било ли е необходимо или не извършването на съответни ремонти дейности – на покрива, на фасадата на сградата, на поливната система, съдът намира, че са свързани с целесъобразността на взетите решения, поради което не е в компетентността на съда да се произнася по тях.

По изложените съображения съдът приема, че предявените искове са неоснователни, поради което следва да бъдат отхвърлени.

Предвид изхода на спора, разноски следва да бъдат присъдени в полза на ответника. Същият представя списък на разноските по чл. 80 ГПК и доказателства за извършени такива в общ размер от 1570.06 лв., в това число заплатено адвокатско възнаграждение, депозити за вещи лица и разноски за снабдяване с документи, която сума следва да бъде присъдена в полза на страната, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от Д. С. Т., ЕГН 82110421087, с адрес: гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 308, срещу Етажна собственост на сграда - комплекс „Амадеус“, находяща се в гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 308, обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията на Общото Събрание на Етажната собственост, проведено на 14.05.2021 г., обективирани в протокола, както следва: по т. 1 от дневния ред, с което е одобрен отчета на управителя на етажната собственост за периода 01.08.2020 г. – 30.04.2021 г.; по т. 2 от дневния ред, с което е одобрен отчета на Контролния съвет на етажната собственост за периода 01.08.2020 г. – 30.04.2021 г.; по т. 3 от дневния ред, с което „Триус-1“ ЕООД е избрано за управител на етажната собственост; по т. 5 от дневния ред, с което е упълномощен управителят на ЕС да събере три оферти на различни изпълнители за частичен ремонт на покрива на сградата; за хидроизолация на фасадата на сградата (изолация на общите тераси) и силиконизиране на прозорците по алпийски способ, както и за направа на трасета за отводняване на климатиците.

ОСЪЖДА Д. С. Т., ЕГН 82110421087, с адрес: гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 308, да заплати на Етажна собственост на сграда - комплекс „Амадеус“, находяща се в гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 308, сумата **1570.06 лв. /хиляда петстотин и седемдесет лева и шест стотинки/**, представляваща сторените в настоящото производство съдебно-деловодни разноски, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____