

# РЕШЕНИЕ

№ 362

гр. гр.Несебър, 28.08.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР** в публично заседание на тридесет и първи юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Радостина Г. Менчева  
като разгледа докладваното от Димитър П. Стоянов Гражданско дело №  
20222150\*\*\*053 по описа за 2022 година

За да се произнесе, взе предвид следното:

Предявени са искове с правно основание чл.40, ал.1 от ЗУЕС.

Производството по делото е образувано по повод исковата молба на Н. П., гражданка на Украйна, родена на \*\*\*\*\*г. в Украйна, с настоящ адрес: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг-запад, кв. Чайка № \*\*\*, комплекс „Роуз Гардън“, ап. \*\*\*, Р. Б., гражданка на Израел, родена на \*\*\*\*\*г. в Украйна, с настоящ адрес: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг-запад, кв. Чайка № \*\*\*, комплекс „Роуз Гардън“, ап. \*\*, С. А. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. Несебър. к.к. Слънчев бряг-запад, кв. Чайка № \*\*\*, комплекс „Роуз Гардън“, ап. \*\*\* и В. Б., гражданин на САЩ, роден на \*\*\*\*\*г. в Украйна, с настоящ адрес: гр. Несебър, кв. Чайка № \*\*\*, ет. 1, ап. \*\*, подадена чрез процесуалния им представител адв. П. А. от АК-Бургас, против Етажна собственост на комплекс „Роуз Гардън“, представляваща сгради с идентификатори 51500.506.\*\*\*.1 и 51500.506.\*\*\*.2, блок „А“ и блок „Б“ по КККР на гр. Несебър, с адрес: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг-запад, комплекс „Роуз Гардън“, представлявана от Милен Проданов.

Ишците твърдят, че са собственици на самостоятелни обекти в комплекс „Роуз Гардън“. Сочат, че на 02.09.2022г. се е провело общо събрание на етажната собственост на комплекса. Излагат, че нямат възражения по реда на свикване на общото събрание. Навеждат възражения,

че общото събрание в този му вид било незаконосъобразно и нелегитимно и не е могло да взема решения. Акцетират, че е било проведено общо събрание на две отделни етажни собственоности - сгради с идентификатори 51500.506.\*\*\*.1 и 51500.506.\*\*\*.2, съответно блок „А“ и блок „Б“. Развиват съображения в тази насока. Обръщат внимание, че в настоящия случай били налице две отделни сгради, всяка от които била отделна етажна собственост с отделни общи части, вече възникнали по право до провеждането на процесното общо събрание. Сочат, че в чл. 18 от ЗУЕС била предвидена възможност за провеждане на съвместно общо събрание. Изтъкват, че провеждайки едно общо събрание на две отделни етажни собственоности не по реда на чл. 18 от ЗУЕС и обединявайки тези отделни етажни собственоности в една, се получава несъобразен със закона резултат вследствие смесване на процентите на гласовете на етажните собственици от двете етажни собственоности, което водило до опорочаване на действителната воля на етажните собственици от едната и другата етажна собственост. Излагат доводи за незаконосъобразност на решението по т. 3 от дневния ред на събранието относно размера на дължимата такса поддръжка и размера на вноските за фонд „Ремонт и обновление“. Сочат, че общото събрание било решило размера на таксата поддръжка да бъде определен на базата на квадратен метър от площта на притежаваните от етажните собственици самостоятелни обекти. Акцентират нарушение на императивните разпоредби на чл. 50 и чл. 51 от ЗУЕС. С тези доводи молят от съда да постанови решение, с което да отмени като незаконосъобразни всички решения на общото събрание на етажната собственост на комплекс „Роуз Гардън. При неуважаване на това искане се моли за отмяна на решението по т. 3 от дневния ред. Представят се писмени доказателства. Прави се искане да бъде задължен ответника да представи протокол от проведеното общо събрание, списък на присъстващите на събранието и евентуалните пълномощни. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 от ГПК по делото постъпи писмен отговор от ответната етажна собственост. Оспорва се процесуалната легитимация на ищеца С. А. П., като се навежда, че същият не е собственик на в комплекс „Роуз Гардън“ и се моли производството спрямо него да бъде прекратено. Оспорва се предявената претенция от ищите Н. Силимир, Р. Б. и В. Б., като се излагат съображения за неоснователност на същата. Твърди се, че

процесното общо събрание е било проведено законосъобразно. Развиват се съображения за недопустимост, а в условията на евентуалност за неоснователност на възраженията на ищите, че общото събрание е незаконосъобразно и нелегитимно, предвид че е било проведено общо събрание на две отделни сгради с идентификатори 51500.506.\*\*\*.1 и 51500.506.\*\*\*.2. Сочи се, че етажната собственост на жилищна сграда с апартаменти „Роуз гардън резиденс“ е била учредена на проведеното на 03.09.2020г. общо събрание. Обръща се внимание, че към настоящия момент е бил изтекъл законоустановения срок по чл. 40, ал. 3 от ЗУЕС за оспорване на решенията, взети на проведеното на 03.09.2020г. общо събрание и същите са влезли в сила. Навежда се, че се касае за една жилищна сграда с ваканционни апартаменти, разпределени в две секции - секция „А“ и секция „Б“, построена върху един поземлен имот, в която сграда била образувана една етажна собственост. Сочи се, че разпоредбата на чл. 8, ал. 2 от ЗУЕС предвижда възможност, а не задължение управлението на сгради в режим на етажна собственост да се осъществява във всеки отделен вход. Видно от съдържанието на поканата за свикване на събранието било, че същото се свиква от управителя за собствениците на етажната собственост в жилищна сграда с апартаменти „Роуз Гардън Резиденс“, както и че поканата била разлепена на двете входни врати на крило А и крило Б в сградата. От съдържанието на протокола се установява, че същото било проведено с участието на собствениците на самостоятелни обекти в сграда „Роуз Гардън Резиденс“. Акцентираща се, че независимо, че с исковата молба не се оспорва реда за свикване на общото събрание, същото е било свикано законосъобразно при спазване на разпоредбите на чл. 12, чл. 13, чл. 14, чл. 15 и чл. 16 от ЗУЕС. Сочи се, че всички решения, приети на процесното събрание били законосъобразни, за всички бил налице изискуемият кворум и били спазени разпоредбите на ЗУЕС. Излагат се доводи, че твърдението на ищите, че по т. 3 от дневния ред е било взето решение относно размера на дължимата такса поддръжка, е невярно. Твърди се, че възражението, че е нарушена разпоредбата на чл. 50 от ЗУЕС е невярно, като се навежда, че етажните собственици са взели решение размерът на годишните парични вноски във фонд „Ремонт и обновяване“ да бъде 120 лева за 1 % идеална част от общите части на сградата, притежавани от всеки собственик, съгласно нотариалния му акт и те да бъдат събрани до 31 март всяка година. Предвид

изложеното се моли от съда производството по делото да бъде прекратено спрямо ищеца С. П., както и да бъде отхвърлена исковата претенция на ишците като неоснователна. Представят се писмени доказателства. Моли се да бъде оставено без уважение доказателственото искане на ишците за представяне на пълномощни. Претендират се разноски.

*Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства и становищата на страните, приема за установено от фактическа страна следното:*

Установява от представения по делото препис от Нотариален акт № 157, том V, регистрационен номер 10827, дело № 927 от 31.10.2019 г. на нотариус Линка Чуткина, че ищецът С. А. П. е закупил следния недвижим имот: Магазин /Кафе/ № 6, разположен на партера, секция „Б“, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.506.\*\*\*.2.41, съгласно кадастрална схема №15-474521/30.05.2019 г. на СГКК – гр. Бургас, по кадастралните карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: КД-14-02-1347/16.10.2018г. на Началника на СГКК-Бургас, с адрес на имота: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг - запад, ет. 0 /нула/, обект мб /шест/, с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, с брой нива на обекта: 1 /едно/, със застроена площ 56.10 кв.м., състоящ се от: търговско помещение и баня с тоалетна, при съседни: от север - Рецепция: от изток - Магазин № 7 /седем/; от юг - околосейново пространство и от запад - кухня, при съседни самостоятелни обекти по схема: на същия етаж - СО № 51500.506.\*\*\*.2.42, СО № 51500.506.\*\*\*.2.45 и СО № 51500.506.\*\*\*.2.44; под обекта - няма и над обекта - СО № 51500.506.\*\*\*.2.2, ВЕДНО с 2,370% /две цяло триста и седемдесет хиляди процента/ идеални части, представляващи 16,20 кв.м. /шестнадесет цяло и двадесет стотни квадратни метра/ от общите части на секция „Б“ и от правото на строеж върху поземления имот, като площта на магазина ведно с общите части възлиза на 72,30 кв.м. В тази връзка от представена справка чрез отдалечен достъп за данни за имот от Агенция по вписванията се установява, че на 20.06.2022 г. ищецът се е разпоредил с описания недвижим имот.

По делото е представен Нотариален акт № 107, том I, регистрационен номер 1208, дело № 104 от 15.03.2019 г. на нотариус Линка Чуткина, че

ищецът Н. П. /към момента на придобиване – Н. Силимир/ е закупила следния недвижим имот: Апартамент № Б40, разположен на шести жилищен стаж, секция „Б“, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 51500.506.\*\*\*.2.40, съгласно кадастрална схема № 15-216969-13.03.2019г. на СГКК - гр. Бургас, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, община Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18-46/18.08.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: КД-14-02-1347/16.10.2018г. на Началник на СГКК-Бургас, с предназначение: Жилище, апартамент, в сграда № 2 /две/ съгласно цитираната кадастрална карта. с адрес на апартамента: гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг-запад“, ет. 6 /шести/, ап. 540 /буква „Б“ четиридесет/ със застроена площ 110,50 кв.м. /сто и десет цяло и петдесет стотни квадратни метра/, състоящ се от: кухненски бокс с трапезария и дневна, две стаи, две бани с тоалетни, коридор и прилежаща тераса с площ от 56,00 кв.м./петдесет и шест квадратни метра/, при съседни: от север - коридор на секция „Б“ и двор: от изток - Апартамент № Б 39 и коридор на секция Б: от юг -- двор и от запад - двор. при съседни самостоятелни обекти съгласно горесцитираната кадастрална схема: на същия стаж- СО № 51500.506.\*\*\*.2.39; под обекта - СО № 51500.506.\*\*\*.2.35, СО № 51500.506,\*\*\*.2.36, СО № 51500.506.\*\*\*.2.37 и над обекта - няма, заедно с 4.668% /четири цяло шестстотин шестдесет и осем хилядни процента/, равняващи се на 31.90 кв.м. /тридесет и едно цяло и деветдесет стотни квадратни метра/ идеални части от общите части на секция „Б“ и от правото на строеж върху описания по-горе поземлен имот или общо 142,40 кв.м. /сто четиридесет и две цяло и четиридесет стотни квадратни метра/.

Установява от представения по делото препис от Нотариален акт № 35, том VIII, регистрационен номер 8582, дело № 1080 от 12.10.2018 г. на нотариус Мария Бакърджиева, че ищецът Р. Б. е закупила следния недвижим имот: Апартамент № А8, разположен на първи жилищен етаж, секция „Д“, със застроена площ от 53,90 /петдесет и три цяло и деветдесет стотни/ кв. метра, състоящи се от: еднопространствено помещение, баня с тоалетна, коридор и тераса, при съседни: от север - ап.17 и двор, от изток - ап. \*\* и двор; от юг – ап. \*\* и коридор на секция „А“ и от запад- коридор на секция „А“ и ап.А7, заедно с 2,396%, равняващи се на 17,56 /седемнадесет цяло и петдесет и шест стотни/ кв.метра идеални части от общите части на секция „А“ и

съответния процент идеални части от правото на строеж върху описания по-горе поземлен имот или общо 73,46 /седемдесет и три цяло, четиридесет и шест стотни кв. метра/, който апартамент съгласно кадастрална схема № 15-714026-04.10.2018г. на СГКК - гр. Бургас представлява самостоятелен обект с идентификатор № 51500.506.\*\*\*.1.8, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, община Несебър, Обл. Бургас. одобрени със Заповед РД-18-46/18.08.2006 г. на Изпълнителния директор на АККК, последно изменение със заповед: КД-14-02-1347/16.10.2015г. на началника на СГКК-Бургас, с предназначение: Жилище, апартамент, в сграда №1, съгласно цитираната кадастрална карта, с адрес на апартамента: гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг-запад“ ет. 1 /първи/, ап. А8, със застроена площ от 95.40 /деветдесет и пет четиридесет стотни/ кв.метра, при съседни самостоятелни обекти по схема: на същия етаж - СО № 51500.506.\*\*\*.1.9 и СО № 51500.506.\*\*\*.1.7, под обекта - СО № 51500.506.\*\*\*1.46 и над обекта - СО № 11500.506.\*\*\*.1.17, ведно със 17.56 /седемнадесет цяло, петдесет и шест стотни/ кв.метра идеални части от общите части на сградата.

Установява от представения по делото препис от Нотариален акт № 173, том V, регистрационен номер 11476, дело № 943 от 11.12.2018 г. на нотариус Линка Чуткина, че ищецът В. Б. е закупил следния недвижим имот: Апартамент № \*\*, разположен на първи жилищен етаж, секция „А“, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.506.\*\*\*.1.9, съгласно кадастрална схема № 15-851700-16.11.2018 г. на СГКК – гр. Бургас по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18-46/18.08.2006 г. на Изпълнителния директор на АККК, последно изменение със заповед КД-14-02-1347/16.10.2018г. на началника на СГКК-Бургас, с предназначение: Жилище, апартамент, в сграда № 1 /едно/, съгласно цитираната кадастрална карта, с адрес на апартамента гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг-запад“, "Роуз Гардън Резиденс“, ет. 1 /първи/, ап.\*\*, със застроена площ на апартамента 55,00 кв.м. /петдесет и пет квадратни метра/, състоящ се от еднопространствено помещение, баня с тоалетна, коридор и тераса, при съседи: от север - ап. А8 и двор: от изток – двор, от юг - коридор на секция „А“ и двор и от запад - коридор на секция „А“ и ап. А8, а съгласно горесцитираната кадастрална схема при съседни самостоятелни обекти: на самия етаж - 51500.506.\*\*\*.1.8, под обекта - няма и над обекта - 51500.506.\*\*\*.1.18, ведно с 2,35 % идеални части,

равняващи се на 17.28 кв.м. от общите части на секция „Д“, като площта на апартамента ведно с общите части възлиза на 72,28 кв.м.

По делото е представена покана за свикване на общо събрание на собствениците на основание чл.12 от ЗУЕС за провеждане на ОС на ЕС на 02.09.2022 г. от 16 часа. Посочено е, че датата и часа на поставяне на поканата е 24.08.2022 г. в 19 часа, като тя е била поставена на двете входни врати на крило А и крило Б на жилищната сграда. Представен е и протокол за поставяне на поканата на видно място на входните врати на секция „А“ и секция „Б“ на жилищната сграда, подписан от управителя и двама свидетели.

По делото е представен и протокол от проведено общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с адрес „Роуз Гардън Резиденс“, находяща се в поземлен имот с идентификатор по КKKP 51500.506.\*\*\*, в к.к. „Слънчев бряг“, кв. Чайка, УПИ IV-183 от кв. 6201. Събранието е проведено при следния дневен ред:

- 1.Годишни финансови отчети на управителния съвет на етажната собственост „Роуз гардън“, за периода 10.09.20г. ко 31.08.22г.;
2. Избиране на членове на управителния съвет (управител), както и касиер,
- 3.Определяне на размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите част на сградата и определяне размера на паричните вноски във фонд „Ремонт и обновяване“;
4. Приемане на план за извършване на неотложни ремонти и съответните разходи за извършването им свързани с поддръжката на общите части на сградата.

По първата точка от дневния ред е взето решение за приемане на годишните финансови отчети на управителния съвет на ЕС за посочения период.

По втората точка са избрани членове на управителния съвет на ЕС и касиер, като е прието техния мандат да бъде две години, като да не им се заплаща възнаграждение.

По трета точка от дневния ред – не е взето решение за размера на паричните вноски за управление и поддържане на общите части. Взето е решение за определяне на годишните парични вноски за фонд „Ремонт и обновяване“.

По т.4 от дневния ред е приет план за извършване на неотложни ремонти в комплекса.

По делото е представен списък на собствениците на имоти и съответните им идеални части, присъств.и на общото събрание на собствениците на 02.09.2022 г. от 16 часа. Представен е и списък на собствениците на имоти и съответните им идеални части, присъств.и на общото събрание на собствениците на 02.09.2022 г. от 17 часа. И в двата списъка са приложени подписи на присъстващите собственици.

По делото е представено съобщение, с което на основание чл.16, ал.7 от ЗУЕС етажните собственици се уведомяват за изготвения протокол от Ос на ЕС от 02.09.2022 г., което било поставено на 09.09.2022 г. в 18 часа на двете входни врати на всяка една от секциите на сградата. Представен е и протокол за залепяне на посоченото съобщение, подписан от председателя на управителния съвет на ЕС и един собственик.

По делото е представен нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване на жилищни и други обекти с №145, рег. №1125, том II, дело №326/2007 г. на нотариус Стоян Ангелов, с което се учредява право на строеж на „Аспекти плюс“ ООД от „Омакс“ ЕООД, сключен по повод изграждане на жилищна сграда с ваканционни апартаменти, разпределени в две секции – „А“ и „Б“ и паркоместа в описания в акта УПИ.

Представено е и разрешение за строеж №32 от 28.02.2007 г. за изграждане на жилищна сграда от „Омакс“ ЕООД и „Аспекти плюс“ ООД. В тази връзка се представя и удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж „жилищна сграда с магазини, кафе-сладкарница и снек-бар и външни ВиК връзки“ с идентификатори по кадастрална карта 51500.506.\*\*\*.1 и 51500.506.\*\*\*.2.

По делото е приета съдебно – техническа експертиза, съгласно която находящите обекти с идентификатори 51500.506.\*\*\*.1 и 51500.506.\*\*\*.2 в процесния поземлен имот с идентификатор 51500.506.\*\*\*, са два входа на една жилищна сграда. Разрешението за строеж , както и удостоверението за въвеждане в експлоатация са издадени за една жилищна сграда. В допълнение вещото лице уточнява, че двата входа няма как да бъдат самостоятелни сгради, защото това щяло да бъде в нарушение на ЗУТ и Наредба №7 за ПНУОВТУЗ по отношение на разстоянието между сградите. Приложени са работен проект за строежа на процесната сграда, снимка и фрагмент от одобрения архитектурен проект. Съдът кредитира приетата съдебно –



техническа експертиза като компетентна, обоснована и ясна, поради което и не буди съмнение досежно нейната правилност.

*Въз основа на приетата за установена фактическа обстановка, изхождайки от закона, съдът установи от правна страна следното:*

Съдът намира, че исковата молба в частта ѝ, подадена от С. П. следва да бъде оставена без разглеждане, тъй като по делото не е доказано наличието на обстоятелството, че същият е собственик на самостоятелен обект в процесната етажна собственост към момента на вземане на оспорените с исковата молба решения на ОС на ЕС от 02.09.2022 г.

Разпоредбата на чл. 40, ал.1 ЗУЕС предоставя възможност на „всеки собственик” да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание. В понятието „всеки собственик” следва да се включват лицата, които се легитимират като собственици към датата на събранието, защото именно те имат право да участват в провеждането му. Тоест в случая е налице ограничение на активната процесуална легитимация /Така Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК, Решение № 28 от 6.06.2017 г. на ВКС по гр. д. № 2887/2016 г., II г. о., ГК/. Тоест въведено е допълнително условие за допустимост на иска, т.е. допълнителна, наред с общите, абсолютна и положителна процесуална предпоставка за предявяване на иска по чл.40 от ЗУЕС. Следва да се посочи, че съдът следи служебно за наличието на положителните и липсата на отрицателните процесуални предпоставки към всеки един момент от делото и при спор за наличие или липса на такава, в тежест на ищецът е именно нейното доказване. Тоест ищецът следва да докаже, че е собственик към момента на вземане на оспорените с иска решения на ОС на ЕС, на самостоятелен обект в процесната ЕС. В случая от доказателствата, приети по делото се установява, че същият се е разпоредил с недвижимия имот, за който е представен нотариален акт, поради което и липсват други доказателства, които да обуславят това, че същият е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда. В допълнение – представения нотариален акт на ищцата Н. П. също не обуславя това, тъй като видно от него е, че към сключването му тя още не е била сключила брак с С. П., поради което и не би могло да се приеме, че имотът е в режим на съпругеска общност, още повече и предвид наличие на доказателства за това.

По тези съображения и в тази му част, делото следва да бъде прекратено.

По отношение на искът, предявен от Н. П., Р. Б. и В. Б.:

Искът по чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решенията на общото събрание на етажната собственост е конститутивен, като по аргумент от чл. 6, ал. 2 ГПК, следва да бъде разгледан на основанията, посочени в исковата молба, съотв. своевременно заявени в срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

По същество с исковата молба са направени две оплаквания. Първото е, че е проведено общо събрание на две отделни етажни собствености на сгради, което обуславя и незаконосъобразност на така оспорените решения на ОС на ЕС. В случая не се касаело до хипотезата на чл.18 от ЗУЕС, поради което и взетите решения на ОС на ЕС, проведено от две отделни етажни собствености е незаконосъобразно.

Съдът намира така направеното оплакване за неоснователно. По делото са представени доказателства, които в своята пълнота и ценени в съвкупност, установяват категорично, че се касае до една жилищна сграда с две секции – секция „А“ и секция „Б“. Това се установява от представените писмени доказателства - разрешение за строеж №32 от 28.02.2007 г. за изграждане на жилищна сграда, удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж „жилищна сграда с магазини, кафе-сладкарница и снек-бар и външни ВиК връзки“ с идентификатори по кадастрална карта 51500.506.\*\*\*.1 и 51500.506.\*\*\*.2, нотариален акт за учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване на жилищни и други обекти с №145, рег. №1125, том II, дело №326/2007 г. на нотариус Стоян Ангелов, както и от приетата по делото съдебно – техническа експертиза. Видно от това се касае за една сграда, която образува една „единна“ етажна собственост.

В целия ЗУЕС, в частност в чл. 8 от него, се уреждат отношения, свързани с ЕС в сграда, в която собствениците на отделни обекти притежават и общи части, като от съдържанието на ал. 2 на разпоредбата може да се заключи, че принципно всяка сграда представлява самостоятелна ЕС. Изключението в последната хипотеза признава такъв статут и на всеки вход от сграда, ако в нея има повече от един вход. Тогава управлението на всяка ЕС обхваща общите части на сградата, прилежащи към самостоятелните обекти на съответния вход. Именно поради изложеното се налага извода, че в случая управлението на етажната собственост се осъществява за цялата сграда, а не за всеки вход поотделно, поради което и доводите за незаконосъобразност на така взетите от ОС на ЕС решения от 02.09.2022 г. са

неоснователни.

Следващото възражение на ищците касае взетото решение по т.3 от ОС на ЕС от 02.09.2022 г., като са изложени доводи за нарушение на императивната разпоредба на чл.51 и чл.50 от ЗУЕС.

Следва да се отбележи, че с т.3 от проведеното ОС на ЕС е взето единствено решение досежно вноските за фонд „Ремонт и обновяване“, като не са взети решения за определяне размера на парични вноски за поддържане и управление на общите части. По тази причина и не следва да се обсъждат доводите за нарушение на чл.51, ал.1 от ЗУЕС, доколкото не е определено разпределение на разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост.

По отношение на доводите за нарушение на чл.50 от ЗУЕС, следва да се посочи, че съгласно нормата на чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, средствата във фонд „Ремонт и обновяване“ се набират от ежемесячни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната. Видно от взетото решение, паричните вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ са определени в размер на 120 лв. за 1 % идеална част от общите части на сградата, притежавани от всеки собственик, съгласно нотариалния му акт. Възприетият начин на определяне на паричните вноски за фонда съответства на предвидения в чл.50, ал.2, т.1 от ЗУЕС, поради което не се открива нарушение на посочената разпоредба. По тези съображения, доводите за нарушение на разпоредбите на чл.50 и 51 от ЗУЕС са неоснователни.

По тези съображения, се налага изводът, че предявеният иск с правно основание чл.40 от ЗУЕС се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

При този изход на делото и направеното искане на ответната ЕС на същата се дължат разноси, но такива не са направени по делото, поради което и не следва да бъдат присъждани. На ищците не са дължат разноси, предвид изхода по делото.

Мотивиран от горното, Районен съд - Несебър

## **РЕШИ:**

**ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ** предявения иск от С. А. П., ЕГН

\*\*\*\*\*, с постоянен адрес гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг – Запад“, кв. Чайка №\*\*\*, комплекс „Роуз Гардън“, ап.\*\*, срещу собствениците от Етажната собственост на комплекс „Роуз Гардън“, с адрес гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг – Запад“, комплекс „Роуз Гардън“, за отмяна на решенията по т.1-4 на общото събрание от 02.09.2022 г., като **ПРЕКРАТЯВА** производството по гр. д. № 1053 по описа на Районен съд Несебър за 2022 г. **В ТАЗИ ЧАСТ.**

**ОТХВЪРЛЯ** иска с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявен от Н. П., гражданка на Украйна, родена на \*\*\*\*\* г. в Украйна, с настоящ адрес: гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг – Запад“, кв. Чайка №\*\*\*, комплекс „Роуз Гардън“, ап. \*\*\*; Р. Б., гражданка на Израел, родена на \*\*\*\*\* г. в Украйна, с настоящ адрес: гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг – Запад“, кв. Чайка №\*\*\*, комплекс „Роуз Гардън“, ап. \*\*; В. Бановски, гражданин на САЩ, роден на \*\*\*\*\* г. в Украйна, с настоящ адрес: гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг – Запад“, кв. Чайка №\*\*\*, комплекс „Роуз Гардън“, ап. \*\*, за отмяна на решенията на проведеното на 02.09.2022 г. Общо събрание на Етажната собственост на комплекс „Роуз Гардън“, с адрес гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг – Запад“, комплекс „Роуз Гардън“, представлявана от председателя на УС на ЕС Милен Стоянов Проданов.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Бургас в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

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