

# РЕШЕНИЕ

№ 693

гр. Разград, 17.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – РАЗГРАД** в публично заседание на тринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: НЕЛИ ГЕНЧЕВА

при участието на секретаря ГАНКА АНГ. АТАНАСОВА  
като разглежда докладваното от НЕЛИ ГЕНЧЕВА Гражданско дело №  
20233330101458 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по иск с правно основание чл.40 от Закона за управление на етажната собственост.

Депозирана е искова молба от П. К. П., с която е предявен иск срещу Етажната собственост на жилищен блок с административен адрес гр.Разград, общ.Разград, ж.к. „\*\*\*\*\*“, представлявана от „ИНТЕРБИЗНЕС ЛИЙГЪЛ КЪНСАЛТ“ ЕООД, с която са предявени искове за отмяна на взетото решение от Общото събрание на собствениците в етажна собственост с адрес: гр. Разград, ж.к. „\*\*\*\*\*“ по т. 3 от дневния ред, а именно: „Избор на управителен съвет (управител) на ЕС. Алтернативно избор на професионален домоуправител и одобряване на договора за възлагане на управлението на общите части на ЕС“. от проведено общо събрание на собствениците от 19.07.2023 г. Твърди липса на изискуема от закона реквизити, които трябва да се съдържат в протокола от проведеното общо събрание а именно: липса на информация за явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, както и техните подписи; че обстоятелства, свързани е представителството в Общото събрание, не са били съобщени на присъстващите от страна на професионалния домоуправител, а са записани в протокола нито са представени доказателства в тази насока. Счита, че неспазването на тези императивни изисквания на ЗУЕС, води до липсата на надлежно представителство в проведеното Общо събрание на собствениците в етажната собственост, респ. до намаляване на констатираното от професионалния домоуправител представителство от 65,87 % идеални части от общите части на сградата Също така твърди, че е протоколирано

обстоятелство, което не се е осъществило – че ищецът гласувал „въздържал се“, а той не присъствал при гласуването, че съображенията му са протоколирани само частично, че от записаното в протокола не става ясно и дали решенията са взети с законоустановения минимум, в процентно съотношение на идеалните части към общите такива, регламентиран в чл. 17, ал. 2 и 3 от ЗУЕС. Оспорва записания в протокола кворум от 65,87 % идеални части от общите части на сградата. Счита, че още при откриването на ОС същото не е имало законоустановения минимален кворум, за да вземе валидно решение, касаещо избор на нов домоуправител

В писмения си отговор ответната етажна собственост оспорва иска. Счита, че същият е недопустим поради липсата на надлежна пасивна материалноправна легитимация. Сочи, че искът следва да бъде насочен към всички собственици в етажната собственост. Счита, че искът е и неоснователен. Счита, че Законът не поставя изискване нито в самия протокол, нито в отделен документ да се съдържа изброяване както на етажните собственици, които са били съгласни с предложените решения и съответно са ги подкрепили с гласа си, така и на етажните собственици, гласували против решенията, удостоверени с протокола. Сочи, че в протокола изрично са изброени самостоятелните обекти, които са били представени на събранието и кворумът който го формират с оглед припадащите се към тях идеални части от общите части на сградата, че присъствието на явилите се на събранието лица е удостоверено „чрез собственоръчно изписване на имената и полагане на подпис в присъствен списък, представляващ неразделна част от този протокол“, като списъкът не е представен на ищеца заедно с протокола предвид това, че същият съдържа лични данни, чието предоставяне е ограничено от ЗЗЛД и Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на съвета от 27.04.2016 година, че редът на упълномощаването е спазен, като са представени съответните пълномощни в съответствие с изискването на чл.14 ЗУЕС. Твърди, че когато в ЕС собственици са общините упълномощаването се извършва от кмета на общината, а последният, когато не може да упражнява това свое право лично, съгласно чл.44, ал.(2) ЗМСМА издава Заповеди, а не нотариално заверени пълномощни. Счита, че атакуваното решение е валидно, т.к. е взето с гласовете на всички присъстващи на събранието собственици и техни представители с изключение на ищеца.

Като прецени събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното от фактическа страна: Няма спор между страните по делото, че ищецът е собственик на самостоятелен обект /ап.4/ в сграда с административен адрес гр.Разград, ж.к. „\*\*\*\*\*

По делото е представен протокол №8/19.07.2023 г. от проведено общо събрание на собствениците, ползвателите и обитателите на обекти в режим на етажна собственост в горепосочената сграда с административен адрес гр.Разград, ж.к. „\*\*\*\*\* В него е посочено, че в обявения в поканата начален час на събранието - 18,30 часа при проверка на кворума е установено, че присъстват представители на следните апартаменти: ап.№1, ап.№4, ап.№8, ап. №9 /чрез пълномощник от ап.17/, ап.№10 /чрез пълномощник от ап.18/, ап. №15, ап.№16, ап.№18, ап.№19 и ап.№21, респ. е направен извод за присъствие на кворум от 50,08% идеални части от общите части на сградата. Също така е посочено, че в едночасовия период на изчакване към събранието са се присъединили и представителите на ап.2, ап.14 и ап.23, както и на ап.6, ап.7 и ап.20 и е записан кворум от 65,87%.

В приложения към протокола списък на участвалите собственици и

упълномощени представители в Общото събрание са записани 17 лица от 17 апартамента, като са посочени идеалните части етажната собственост, както и дали същите са собственици или представители. Сборът от общите части на записаните като присъстващи собственици или техни представители е 71,56%, като в този списък е записан и ищеца с идеални части 5,71%. По отношение на трите апартамента, собственост на Община Разград /ап.2,, ап.14 и ап.23 не е приложено пълномощно, а заповед №585/16.05.2019 г., с която Кметът на Община Разград е определил две лица, сред които и вписаната като представител в списъка К. С. Й., заемаща длъжност ст. специалист „Общински жилища и сгради“ към Отдел „Общинска собственост и земеделие“ в Община Разград за длъжностни лица, които да представляват Община Разград в провежданите общи събрания в сгради с режим на етажна собственост на територията на Община Разград, в които има обекти общинска собственост.

Общото събрание на 19.07.2023 г. било свикано при следния дневен ред:1. Отчет за дейността на професионалния домоуправител за периода 01.04.2022 г. – 30.06.2023 г.; 2. Избор на контролна комисия /контрольор/ за проверка на отчета, документацията и касата на ЕС; 3. Избор на управителен съвет /управител на ЕС. По тази точка 3 в протокола е записано взето решение за сключване на договор за управление на ЕС с „ИНТЕРБИЗНЕС ЛИЙГЪЛ КЪНСАЛТ“ ЕООД с мнозинство от 61,71% за срок от две години. Както е посочил ищеца в исковата си молба, неговите ид ч. 5,71% са посочени в графа „въздържал се“, а не в графа „против“.

В същият протокол е записано, че в едночасовия срок за изчакване ищецът заявил, че не приема и не одобрява отчета на професионалния домоуправител, че счита, че дейността трябва да бъде проверена, но не желае да бъде част от контролна комисия и не предлага членове на такава. Също така е заявил, че не желае да бъде управител на ЕС, че не предлага избор на друг управител, но не желае ЕС да се управлява от професионален домоуправител. Също така е заявил, че не може да остане до края на събранието.

Въз основа на така установените фактически обстоятелства, във връзка с посоченото от ищцата в исковата молба, от правна страна съдът установи следното:

Предявеният конститутивен иск е допустим. Съгласно чл.40 от ЗУЕС всеки съсобственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание на ЕС, като молбата за това се подава пред районния съд по местонахождението на сградата в 30-дневен срок от получаване на решението по реда на чл.16, ал.6 от ЗУЕС, т. е. от обявяване на изготвения протокол. В конкретния случай общото събрание на ЕС е проведено на 19.07.2023 г., на 24.07.2023 г. протоколът за поставяне на изготвения протокол от същото е от 24.07.2023 г. и на 23.08.2023 г. ищецът е депозирал исковата молба.

Ответници по настоящия иск по чл.40 от ЗУЕС са собствениците на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост, които се представляват от председателя на управителния съвет (управителя) или упълномощено от тях лице (етажната собственост е неперсонифицирана и не може да участва като страна в материални или процесуални правоотношения). Касае се за изрично предвидено в чл.41 от ЗУЕС процесуално представителство на етажните собственици, при което изискването на чл.127, ал.1, т.2 от ГПК се счита спазено, ако са посочени имена и адрес за призоваване на председателя на управителния съвет (управителя) на етажната собственост, без да е необходимо да се посочват

имената и адресите на всички етажни собственици.

Единственото решение, което ищецът атакува по настоящото дело е записаното като т.3 на процесното общо събрание, а именно определянето на „ИНТЕРБИЗНЕС ЛИЙГЪЛ КЪНСАЛТ“ ЕООД за професионален управител на ЕС за следващите две години. Приемането на това решение по принцип е от компетентността на ОС на ЕС /чл.17, ал.2, т.7 от ЗУЕС/ и необходимия за това мнозинство е повече от 50 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

При свикване на това Общо събрание на ответната ЕС са спазени разпоредбите на чл.12 /Общото събрание е свикано нито от професионалния домоуправител, спазени са изискванията на чл.13 /че поканата се подписва от лицата, които свикват събранието, че се съставя протокол за залепване на поканата/. Спазени разпоредбите на чл.14 за реда за упълномощаване на представители, когато същите са собствени на друг обект в същата ЕС.

Спорен е въпросът дали с приложената към протокола и представена по делото заповед на Кмета на Община Разград е спазено изискването на ал.2 на чл.14 от ЗУЕС - Когато в етажната собственост собственици са и общините, държавата или юридически лица, упълномощаването се извършва съответно от кмета, областния управител, съответния министър или управителните органи на юридическите лица. В случая кмета не е упълномощил трето лице, а е определил лице от състава на общинската администрация, което именно като длъжностно лице да представлява Община Разград и е направил това по реда, предвиден в ЗМСМА. Ето защо Община Разград е участвала валидно в гласуването като собственик на трите апартамента, посочени в протокола и списъка към него.

Грешното протоколиране на вота на ищеца като „въздържал се“ вместо като „против“, каквото следва от неговото изрично изявление преди началото на ОС не се е отразило на валидността на решението, т.к. няма отношение към събраното мнозинство.

С оглед гореизложеното, Съдът намира, че искът за отмяна на решението по т.3 от ОС на ЕС, проведено на 19.07.2023 г. е неоснователен и недоказан.

По отношение претенциите за разноски, съдът счита, че на основание чл.78, ал.3 от ГПК в тежест на ищеца следва да се възложат направените от ищцата разноски за настоящото производство в размер на 500 лева.

Воден от гореизложеното, съдът

## РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ ИСКА, предявен от П. К. П., ЕГН \*\*\*\*\* с постоянен адрес гр.Разград, ж.к.\*\*\*\*\* срещу Етажната собственост на жилищен блок с административен адрес гр.Разград, общ.Разград, ж.к. „\*\*\*\*\*“ за отмяна на решение, взето от Общото събрание собствениците на Етажната собственост с адрес гр.Разград, ж.к.\*\*\*\*\* по т.3 от дневния ред, съгласно Протокол №8/19.07.2023 г. като НЕОСНОВАТЕЛЕН И НЕДОКАЗАН.

ОСЪЖДА П. К. П., ЕГН \*\*\*\*\* с постоянен адрес гр.Разград, ж.к.\*\*\*\*\* да заплати на Етажната собственост на жилищен блок с административен адрес гр.Разград, общ.Разград, ж.к. „\*\*\*\*\*“, представлявана

от „ИНТЕРБИЗНЕС ЛИЙГЪЛ КЪНСАЛТ“ ЕООД, ЕИК 203415441, със седалище и адрес на управление: гр. Разград, ул. „Марица“ № 1 сумата от 500, 00 (петстотин ) лева, за направените по делото разноси.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд – Разград в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Разград:** \_\_\_\_\_