

# РЕШЕНИЕ

№ 418

гр. гр.Н., 09.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – Н.** в публично заседание на единадесети септември  
през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Димитър П. Стоянов

при участието на секретаря Атанаска Д. Ганева  
като разгледа докладваното от Димитър П. Стоянов Гражданско дело №  
\*\*\*2150101096 по описа за \*\*\* година

За да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е иск с правно основание чл.40 от ЗУЕС.

Производството по делото е образувано по повод на искова молба от З.  
П. З., ЕГН \*\*\*\*\*, против Етажна собственост на комплекс „Л.“, за  
отмяна на решенията, взети на общото събрание на етажната собственост,  
проведено на 23.09.\*\*\*г., поради незаконосъобразност, породена от  
неспазване на правилата за свикване и провеждане на горното ОС.

В исковата молба се сочи, че ищцата е собственик на апартамент А23,  
находящ се в к.к. С.б.з., кв. Ч., комплекс „Л.“, съгласно нотариален акт вх.  
рег. № \*\*\*\*\*, акт \*\*\*, т.\*\*, дело № \*\*\* на СВ Н.. На 28.09.\*\*\*г. З.  
видяла, че е бил изготвен протокол от проведено общо събрание на етажната  
собственост, в който се твърди, че на 23.09.\*\*\*г. било проведено такова и  
били избрани нови управителен и контролен съвет. Излага съображения за  
незаконосъобразност на приетите решения, тъй като били взети при нарушен  
ред за свикване на общото събрание и в нарушение на предвидените в закона  
процедури и правила за вземане на решения.

На първо място сочи, че е нарушена нормата на чл. 12 от ЗУЕС, тъй  
като в протокола не било посочено кой е инициаторът и на какво основание се  
свиква това събрание, същото не е било свикано от УС или от КС, както и не  
било отразено, че процесното събрание е било свикано поради неотложен  
случай. На следващо място се изтъква, че процесното събрание е било  
свикано без да е била обявена по надлежния ред покана за провеждането му.  
В случай, че такава покана е поставена, ищцата навежда нарушение на  
разпоредбата на чл. 13 от ЗУЕС. Наред с това се твърди, че общото събрание  
не е било проведено при посочения в протокола кворум от 53.435 %. Соци се,  
че е била нарушена разпоредбата на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Обръща се

внимание, че на събранието собствениците не са били надлежно представлявани, както и че не са присъствали лица, за които се твърди в протокола, че са присъствали. Излага се, че решението по т. 1 от дневния ред за избор на управителен и контролен съвет било незаконосъобразно на основание чл. 17, ал. 7 от ЗУЕС и поради противоречието му с друго влязло в сила решение на общото събрание от 23.09.2020г., според което решенията за избор на ръководни органи на етажната собственост се приемат с мнозинство повече от половината от броя на самостоятелните обекти в сградата. Твърди се, че не са спазени изискванията на чл. 17, ал. 4 и ал. 5 от ЗУЕС, като в конкретния случай сборът от идеалните части от общите части на сградата не е бил равен на 100. Наред с това се твърди, че отразените в протокола мнозинства при вземане на решенията в кворума били определени неправилно.

С тези доводи, моли съда да постанови решение, с което да отмени решенията на общото събрание на етажната собственост на комплекс „Л.\*“, проведено на 23.09.\*\*\*г., като незаконосъобразни. Представят се писмени доказателства. Прави се искане за допускане до разпит на двама свидетели при режим на довеждане. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 от ГПК по делото постъпи писмен отговор от ответната етажна собственост. Изразява се становище за недопустимост на предявения иск с аргументите, че не се установява ищцата да е собственик в процесната етажна собственост на Л.\* и да е активно легитимирана да оспорва взетите решения на общото събрание на етажната собственост. Независимо от горното се оспорват изцяло предявените искове като неоснователни. Оспорват се изложените в исковата молба факти.

Не се спори, че процесното общо събрание е било свикано и проведено на 23.09.\*\*\*г., но по законоустановения ред. Твърди се, че взетите решения са били законосъобразни, спазени са били всички правила по свикване на общото събрание, както и правилата за кворум, мнозинства и провеждане на общото събрание. Развиват се съображения в тази насока. Цитира се разпоредбата на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС.

Сочи се, че поканата за свикване на общото събрание на собствениците на етажната собственост на Л.\* е била поставена на 09.09.\*\*\*г., в 11.00 часа на на таблата за съобщения на вход „А“ и на вход „В“ на ж.к. „Л.\*“. Същата била подписана от лицата, които свикват събранието - Р.С. и К.С., в качеството им на членове на контролния съвет на етажната собственост. За поставянето на поканата бил изготвен и подписан протокол. Спазен бил 7-дневния срок за поставяне на поканата преди датата на събранието, като общото събрание било проведено на 14-тия ден от поставянето ѝ. Акцентиращ се, че свикването на общото събрание е било проведено в съответствие с разпоредбата на чл. 12, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС. Навежда се, че неоснователни и бланкетни са оплакванията на ищцата, че процесното общо събрание не е било проведено при посочения в протокола кворум, че липсвал списък на присъствалите собственици, както и че собствениците не са били надлежно представлявани.

Сочи се, че кворумът на присъстващите собственици бил отчетен на

база данните за притежаваните от тях общи части, която била отчетена въз основа на притежаваните от тях актове за собственост, както и присъствен списък на регистриралите се за общото събрание собственици. Изтъква се, че поради липса на кворум в посоченият час, при спазване на изискването на чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС, общото събрание било отложено с един час и било проведено при участие на собствениците и техни представители, притежаващи 53.435 % от идеални части, при спазване на изискването да се представляват не по-малко от 33% от идеалните части. Излагат се подробни съображения за неоснователност на оплакването на ищцата, че решението по т. 1 от дневния ред за избор на управителен и контролен съвет било незаконосъобразно, поради противоречие с друго влязло в сила решение на ОС на ЕС от 23.09.2020г.

Неоснователно било и твърдението, че на общото събрание не са били присъствали лицата, за които се твърди в протокола, че са присъствали. Навеждат се възражения срещу направеното оспорване на начина на изчисляване на кворума. Предвид изложеното се моли съда да постанови решение, с което да отхвърли исковата претенция. Представят се писмени доказателства. Моли се да бъдат допуснати до разпит двама свидетели при режим на довеждане. Моли се основание чл. 190 от ГПК ищцата да представи намиращата се у нея книга на собствениците на етажна собственост „Л.\*“. Претендират се разноски.

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

Видно от нотариален акт № \*\*, том \*\*, рег.№\*\*\*\*, дело №\*\*\*\* от \*\*\* г. на нотариус С.А., З. П. З. е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. Н., с адрес на имота: гр. Н., к.к. „С.б.з.“, к-с. „Л.\*“, вх.\*, ет.\*, ап.\*\*, който самостоятелен обект се намира на ет. 5 в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.

По делото е представена покана за свикване на общо събрание на Етажна собственост, находяща се в ж.к.„Л.\*“, с адрес к.к. „С.б.“, кв. Ч., бл. \*\*\* с идентификатор \*\*\*\*\*, на 23.09.\*\*\* г. от 13, 00 часа. Посочено е, че събранието ще се проведе при следния дневен ред: Обсъждане на промяна на управителния съвет на ЕС; Изясняване и вземане на решение за статуса на земята в комплекс Л.\* и Л.\*; Обсъждане и вземане на решение за ремонт на оградата и басейна; Обсъждане и вземане на решение за изясняване на отношенията между Л.\* и Л.\*; Всяко действие и решение на УС на ЕС да бъде съгласувано и обсъждано със собствениците; Доклад от УС относно финансовия одит на предходния председател, как и къде е бил подаден, кой окомплектовал документите и защо не били своевременно уведомени собствениците на комплекса, какъв договор бил подписан с одитора и на каква стойност; Разни. Поканата е подписана от двама члена на контролния съвет и е посочено, че е поставена на 09.09.\*\*\* г., за което е представен и протокол, подписан от трима от членовете на контролния съвет. Поканата била поставена на таблото за съобщения във вход „А“ и на таблото за съобщения във вход „Б“.

Представен е протокол от ОС на ЕС находяща се в ж.к. „Л.\*“, с адрес к.к. „С.б.“, кв. Ч., бл. \*\*\* с идентификатор \*\*\*\*\*, проведено на 23.09.\*\*\* г. на двора на комплекс „Л.\*“. Посочено е, че регистрацията започнала в 13, 00 часа, но не бил събран нужния кворум, поради което събранието било отложено с един час. В 14, 00 часа отново била проведена регистрация, на която бил установен кворум в размер на 53, 435 % от идеалните части от общите части на ЕС.

По т.1 от дневния ред било прието решение за членове на УС да бъдат избрани Н.Т., Г.Г. и С.А.. За членове на контролния съвет били избрани Т.Т., К.Н. и Ц.Н.. По т.2 от дневния ред било взето решение собствениците на Л.\* да се включат към възстановяване на платената от Г.Г. сума за данък за земята за периода 2017-2021 г. По т.3 от дневния ред на практика липсва прието решение, като е посочено, че собствениците са единодушни, че трябва да се ремонтира оградата и басейна, като се очаква УС да получи оферти, за които следва да бъдат уведомени собствениците. По т.4 от дневния ред било прието разходите за почистване около басейна и входовете да се поемат от двете ЕС – Л.\* и 2. По т.5 от дневния ред било прието решение всяко действие и решение на УС да бъде съгласувано и обсъждано със собствениците на предоставените имейл, тел. и др. връзки. По т.6 от дневния ред било прието решение новия УС да изиска финансовите документи за периода 2017-\*\*\* г. и да не сменя от отговорност до приключване на финансовата ревизия. По т.7 от дневния ред било прието решение таксата за поддръжка да стане 4 евро на кв.м. от 2023 г.

Представен е лист, озаглавен регистрация, в който са посочени лица, за които се твърди, че са собственици, както и пълномощници за други самостоятелни обекти.

Представено е съобщение по чл.23, ал.2 вр. чл.16, ал.7 от ЗУЕС за изготвен протокол от проведено ОС на ЕС, като съобщението е поставено на 27.09.\*\*\* г. на таблото за съобщения във входа на ЕС. Представени са шест пълномощни.

По делото е представено уведомление по чл.46б от ЗУЕС с вх.№Н5-ЕС-204/27.09.\*\*\* г. на Община Н. за процесната ЕС, като са отбелязани членовете на УС.

В съдебно заседание е представен списък на регистрацията на участниците в среща, проведена на собствениците на ж.к. „Л.\*“.

По делото са разпитани свидетели.

Свидетелката Вера Тютрина, без родство и дела със страните по делото, съобщава следното:

Твърди, че през периода от м. април \*\*\* до 19.09.\*\*\* г. била в комплекса, където се намира и процесната ЕС, като тогава били проведени няколко общи събрания. Свидетелката била управител на комплекса за период от пет години. На 05.07.\*\*\* г. имало общо събрание, на което свидетелката поставила въпроса, че иска да се откаже от тази дейност. Тогава за член на управителния съвет била избрана ищцата, както и други лица, които свидетелката посочва. Бил променен и контролния съвет. До момента, когато си тръгнала от България, нямало залепени покани за свикване на ОС.

Свидетелят Т.Т., без родство със страните по делото, води дело срещу процесната ЕС, съобщава следното:

Сочи, че не пребивава постоянно в комплекса, основно през летния сезон. Знае за проведеното през септември \*\*\* г. ОС на ЕС, на което той е присъствал лично. За това събрание имало висока гласност, собствениците били уведомени по имейл, телефон и други начини. Описва причините за провеждане на общото събрание през месец септември \*\*\* г., като сочи, че това било наложително предвид проведеното на 05.07.\*\*\* г. ОС на ЕС.

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

По предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС в тежест на ищеца е да установи, че е собственик на самостоятелен обект в сградата, която се намира в режим на етажна собственост, както и че са били взети решенията, чиято отмяна се иска. В тежест на ответника е да докаже, че събранието е свикано и проведено законосъобразно, оборвайки изложените от ищцата факти.

В производството по иск с правно основание чл.40, ал.1 от ЗУЕС, съдът се произнася единствено досежно заявените от ищеца основания за незаконосъобразност на оспорените с исковата молба решения на ОС на ЕС, при това единствено по отношение на доводите, релевиращи в рамките на установения от закона преклузивен срок в посочената разпоредба от ЗУЕС /Така Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК, Решение № 654 от 1.10.2009 г. на ВКС по гр. д. № 1506/2008 г., III г. о., ГК и др./.

Съдът намира възражението досежно съдържанието на протокола и нарушение на разпоредбата на чл.16, ал.5 от ЗУЕС за основателно. Съгласно посочената разпоредба, протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата – "за", "против" или "въздържал се", техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Няма пречка част от съдържанието, посочено в тази разпоредба, да се съдържа и в приложен към протокола списък на присъстващите или регистрацията, която да е неразделна част от протокола.

Действително към отговора на исковата молба е приложен лист, озаглавен „Регистрация“, в който са отбелязани няколко лица, на кои самостоятелни обекти са собственици същите, както и за кои самостоятелни обекти са пълномощници, както и са налице техни подписи. Въпреки това в самия протокол не е отбелязано, че към него има приложени и са неразделна част от него други документи. Самият приложен лист „регистрация“ не е подписан от председателя и протоколчика на събранието, като не е и датиран. В същия не са отбелязани и идеалните части от етажната собственост, които лицата представляват /същото не се установява и от самия протокол/, като е от съществено значение обстоятелството, че по делото липсват представени документи за собственост или други документи, от които обективно да могат

да се установят идеалните части на лицата. Липсва и начина, по който са гласували лицата /по т.4 от дневния ред има гласували против, като не е ясно кои са тези лица/. Предвид всичко изложено до тук, не би могло да се установи и категорично, че самият представен документ е бил неразделна част от протокола и действително отразява присъствалите на ОС на ЕС от 23.09.\*\*\* г. лица.

В съдебно заседание е представен документ, който е наименуван „списък на регистрацията на участниците в среща, проведена на собствениците на „Л.“ \*\*\* г. В същият са посочени имена на собственици, идеални части и техни подписи, но съдът не може да установи категорично, че представения документ се отнася именно до процесното ОС на ЕС, предвид и липсата на дата на документа. От същият отново не се извличат всички изискуеми от ЗУЕС елементи, които следва да се съдържат в протокола, като напр. начина, по който са гласували лицата. Измененията и допълненията в чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС /обн. ДВ, бр. 26/2016 г. /, действаща към датата на провеждане на общото събрание – 26.05.2021 г., налагат категоричен извод, че явилите се лица следва да удостоверят не само явяването си на общото събрание, а и начина, по който са гласували - с подписа си в протокола или в отделен документ. Това е формата и съдържанието на удостоверяването от тези лица на волеизявленията им "за", "против" или "въздържал се" по всяко от приетите решения /Така Решение № 912 от 3.08.2023 г. на ОС - Б. по в. гр. д. № 816/2023 г./.

От значение е и обстоятелството, че в списъка се съдържа подписа на Вера Тютрина, а от нейните показания с категоричност се установява, че същата не е участвала на процесното ОС на ЕС, което обстоятелство не се отрича и от другия, разпитан по делото свидетел. Също така се установява безпротиворечиво, че през \*\*\* г. са провеждани повече от едно ОС на тази ЕС. По тези съображения, съдът не би могъл да кредитира така представения документ.

Предвид изложеното настоящият състав намира, че е налице незаконосъобразност на взетите решения предмет на оспорване с предявения иск по чл.40, ал.3 от ЗУЕС поради нарушаване на законоустановената форма за обективизиране на волеизявленията на гласувалите етажни собственици и техните пълномощници, както и поради нарушение на императивната разпоредба на чл.16, ал.5 от ЗУЕС. На това основание намира за безпредметно обсъждането на съответствието на взетите решения с останалите разпоредби на ЗУЕС, на чието нарушение се позовава ищцата.

Следва в тази връзка да се отбележи, че независимо колко отделни основания за незаконосъобразност на решението са посочени в исковата молба, искът по чл.40 от ЗУЕС е един /Определение № 588 от 18.07.2014 г. по ч. гр. д. № 4046/2014 г. на ВКС, I V ГО; Решение № 37 от 20.04.2016 г. по гр. д. № 4432/2015 г. на ВКС, I ГО и др. /. Когато решението е засегнато от порок при свикване на Общото събрание и формиране на волята, то решението се отменя изцяло. Когато порокът е в съдържанието на решението и касае само отделна част от него, на отмяна подлежи само тази част. Следователно, при извод за нарушения на реда за свикване и провеждане на Общото събрание,

на отмяна подлежат всички атакувани решения, взети на това Общо събрание. 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.

По тези съображения, предявеният по реда на чл.40, ал.1 от ЗУЕС конститутивен иск се явява основателен и следва да се уважи. Това налага отмяната на всички решения от 23.09.\*\*\* г., взети от общото събрание на Етажната собственост „Л.\*“, с адрес к.к. „С.б.“, кв. Ч., бл. \*\*\* с идентификатор \*\*\*\*\*.

С оглед изхода от делото и на основание чл.78, ал.1 от ГПК в тежест на ответника следва да бъдат възложени направените от ищеца разноси в исковото производство, които са в размер на 650 лева.

Мотивиран от горното, Районен съд - Н.

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** всички решения от 23.09.\*\*\* г., взети от Общото събрание на Етажната собственост „Л.\*“, с адрес к.к. „С.б.“, кв. Ч., бл. \*\*\* с идентификатор \*\*\*\*\*.

**ОСЪЖДА** Етажната собственост „Л.\*“, с адрес к.к. „С.б.“, кв. Ч., бл. \*\*\* с идентификатор \*\*\*\*\* да заплати на З. П. З. с ЕГН \*\*\*\*\*, чрез адв. Т. Пеева- БАК, със съдебен адрес: гр. Б., ул., , Т.К." № \*\*, ет. \*, сумата от 650 лв. /шестстотин и петдесет лв./, представляващи сторени съдебно – деловодни разноси.

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

Съдия при Районен съд – Н.: \_\_\_\_\_