

## **Решение № 7 от 04.04.2022 г. по гр.д. № 166/2021 г.**

### **Съдия-докладчик: Сона Гарабедян**

Делото е образувано по искова молба, подадена от Х. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. К., област Б., ул. „...“ № ..., вх. ..., ет. ..., с която е предявен иск с правна квалификация чл. 40 от ЗУЕС за отмяна на взети решения от дневния ред на проведеното на 09.10.2021 г. Общо събрание на собствениците на етажна собственост на сграда – Апартаментен хотел – База за отдых „.....“, находящ се в к.к. П., община Ч., област С., обективирани в протокол от 09.10.2021 г., изготвен и съобщен на 15.10.2021 г., а именно:

по т.2.2. „Дава своето съгласие, сервизните стаи по етажите да се ползват от определени собственици на сградата“;

по т.2.2.1. „Дава своето съгласие, сервизните стаи на етажите да бъдат предоставени за възмездно ползване (отдаване под наем)“;

по т.2.3.3. „Приема предложение за 2 (два) лв. /кв.м./ година“;

по т.3.4. „За Фонд „Ремонт и обновяване“ определя сумата от 84 лв. % ид.ч., 100% ид.ч. за сградата 8400 лв./месец“;

по т.5.2. „За всяка обща част, която се отдава под наем, да бъде поставен контролен измервателен уред за ел.енергия, за сметка на ползвателя, което действие да бъде удостоверено от комисия Управителен съвет и Домоуправител с Констативен протокол“;

по т.5.4. „Съществуващите партии в EVN за ел.енергия на общи части, да бъдат прехвърлени на собственик на сградата в режим на етажна собственост - г-жа Е. И. Н. - собственик на ап. А.....а“.

В исквата молба са изложени твърдения, че ищецът е собственик на самостоятелен обект - апартамент ....., десети етаж, секция ....., вход....., от сграда – Апартаментен хотел – База за отдых „.....“, в режим на етажната собственост, представляваща комплекс „.....“, находящ се в к.к. П.. Твърди, че на 09.10.2021 г. се е провело Общо събрание на етажната собственост, свикано с покана на УС от 08.09.2021 г., с посочени дата, час и място на събранието и обявен дневен ред. Ищецът взел участие лично в събранието като собственик на 0.66% ид.ч. от общите части на сградата и като пълномощник на етажни собственици: Й. И. Г. – собственик на 0.58% от общите части и „.....“ ЕООД – собственик на 0.76% ид.ч. от общите части. Протоколът от ОС бил изготвен и съобщен по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС на 15.10.2021 г., но без приложения, съставляващи неразделна част от него - Списък на собствениците, 26 бр. пълномощни на собственици на самостоятелни обекти, лист за гласуване, удостоверяващ достоверността на всеки глас. Доколкото УС не е изпълнил в пълнота задължението си да съобщи протокола с всички негови части в срока по чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, ищецът не е могъл да извърши проверка, респ. да оспори вписаните в протокола данни, касаещи необходимия кворум и необходимото мнозинство за приемане на оспорените от него решения. Ищецът твърди, че Общото събрание на собствениците е проведено в нарушение на чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС, тъй като присъствалите собственици лично или чрез представители не са формирали необходимия кворум от най-малко 67 % ид.ч. от общите части на етажната собственост. Сочи се, че решения по 2.2, 2.2.1, 2.3.3., 3.4 са приети в нарушение на чл. 17, ал. 3 от ЗУЕС, тъй като не е формирано мнозинство от 50 на сто от представените идеални части от общите части на ЕС. За решението по т. 2.3.3. мнозинство е формирано за предложение „2 (два) лв. /кв.м./ месец“, а не за „2 (два) лв. /кв.м./ година“. За решението по т. 3.4. мнозинство е формирано за сумата „84 лв. % ид. ч., 100% ид.ч. за сградата 8400 лв./година“ а не за „84 лв. % ид. ч., 100% ид.ч. за сградата 8400 лв./месец“. По приетите 2 решения по т.5.2 и 5.4 ищецът навежда освен горепосоченото нарушение на чл. 17, ал. 3 от ЗУЕС и такова по чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС, доколкото са въпроси извън предварително обявените с дневния ред, без да е налице неотложност в случая. Счита, че горните решения противоречат и на нормите, регулиращи доставката на ел.енергия по

Закона за енергетиката и Общите условия на договорите за достъп до електроразпределителната мрежа и пренос на електрическа енергия през електроразпределителната мрежа на „Електроразпределение Юг“ ЕАД, одобрени с решение № ОУ-1 от 19.03.2021 г. на ДКЕВР. Моли се за отмяна на оспорваните решения. Претендират се разноси.

В срока по чл. 131 от ГПК е депозиран писмен отговор на исковата молба от ответника, чрез процесуалния му представител, в който се оспорва предявеният иск. Посочва, че за свикването на общото събрание е била поставена покана и съставен протокол за това, съобразно изискванията на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. В поканата били посочени дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му. Бил изготвен списък на собствениците, присъствали на общото събрание с посочени апартамент, име на титуляра, притежаваните идеални части и подпис на лицето. Сочи се, че протоколът от проведеното събрание, както и взетите решения били изготвени при спазване на всички законови и подзаконови нормативни актове. На събранието присъствали лично или чрез представители 48 собственика на самостоятелни обекти, които са представлявали 77.74% идеални части от общите части на сградата в режим на етажна собственост и е бил налице нужният кворум за провеждане на събранието и мнозинство при вземане на решенията, в съответствие с чл. 15, ал. 1 и чл. 17, ал. 3 от ЗУЕС. По отношение на взетото решение, с което съществуващите партии в EVN за ел. енергия на общите части, да бъдат прехвърлени на собственика на обект в сградата в режим на етажна собственост г-жа Е. И. Н.-собственик на ап. А....", сочи, че същото е взето изцяло в полза на етажната собственост, с оглед заплащане на по-ниска стойност на електроенергия. Моли се за отхвърляне на исковата претенция. Претендират се разноси.

С влязло в сила определение № 15/14.02.2022 г. производството по делото е прекратено в частта по предявения иск с правна квалификация чл. 40 от ЗУЕС за отмяна на решения на Общото събрание на етажната собственост от 09.10.2021 г., обективирани в протокола, а именно: по т.2.3.3. „Приема предложение за 2 (два) лв. /кв.м./ година” и по т.3.4. „За Фонд „Ремонт и обновяване” определя сумата от 84лв. % ид.ч., 100% ид.ч. за сградата 8400 лв./месец”, поради оттегляне.

В съдебно заседание, проведено на 03.02.2022 г., ищецът, чрез процесуалния си представител, е въвел твърдение, че решението по т.5.4 не е било поставяно на гласуване, а в хода на устните състезания в съдебното заседание, проведено на 04.03.2022 г. – че общото събрание не е свикано от органа, предвиден в ЗУЕС. Моли за уважаване на иска. Претендира разноси, представя договор за правна защита и съдействие и списък по чл. 80 от ГПК. Представя писмена защита. Ответната страна, чрез процесуалния си представител, моли за отхвърляне на иска. Представя списък на разноските. Прави възражение за прекомерност на претендираното от ищеца адвокатско възнаграждение.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и по реда на чл. 235, ал. 2, вр. с чл. 12 от ГПК, обсъди възраженията, доводите и исканията на страните, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По делото не се спори, че ищецът е собственик на самостоятелен обект – апартамент № ....., в сграда в режим на етажна собственост – Апартаментен хотел – База за отдих „.....”, находящ се в в к.к. П..

По делото не се спори също, че на 09.10.2021 г. е проведено Общо събрание на етажните собственици на самостоятелни обекти в сградата, за което е съставен протокол от същата дата.

Оспорва се законосъобразността на свикването, провеждането на общото събрание на 09.10.2021 г. и законосъобразността на взетите решения на него по т. 2.2., т. 2.2.1., т. 5.2. и т. 5.4.

Ищецът е представил неподписан екземпляр от Покана на етажната собственост с адрес: комплекс „.....” от дата 08.09.2021 г., относно провеждането на общо събрание на 09.10.2021

г. от 10:00 часа във входа на сградата, в която е посочен следният дневен ред:

1. Отчет за периода 01.10.2020 г. – 30.09.2021 г.
  - 1.1. Представяне на доклад от Управителния съвет на етажната собственост за извършените инициативи и ремонти по поддръжката на сградата – гласуване;
    - 1.1.1. Приемане на извършен ремонт по отводняване на сградата в зоната на корпус А и Б – гласуване;
    - 1.1.2. Приемане на извършен ремонт по отводняване на терасата над рецепцията – гласуване;
  - 1.2. Приемане на представения отчет за периода – гласуване;
2. Обсъждане и взимане на решение по конкретни проблеми на собствениците в сградата, касаещи общия интерес на етажната собственост:
  - 2.1. Осигуряване на достъп на всеки собственик до общото помещение с главното табло и главните бушони – гласуване;
  - 2.2. Ползване на сервизните стаи по етажите от определени собственици в сградата – гласуване;
  - 2.3. Определяне на наем за ползване на общи части в сградата (стаи, помещения и други);
3. Обсъждане и гласуване на годишен бюджет за консумативни разходи, поддръжка на общи части и Фонд „Ремонт и обновяване” за периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.:
  - 3.1. Консумативни разходи:
    - 3.1.1. Ток стълбище и ток на асансьорна уредба;
    - 3.1.2. Обща вода;
  - 3.2. Поддръжка на общи части:
    - 3.2.1. Поддръжка на асансьорна уредба;
    - 3.2.2. Техническа поддръжка на общи части;
    - 3.2.3. Почистване на общи части;
    - 3.2.4. Консумативи, ел. крушки и други дребни разходи;
  - 3.3. Разходи за управление на общи части;
  - 3.4. Фонд „Ремонт и обновяване”;
4. Обсъждане на предстоящи инициативи и ремонтни дейности – представяне на предложения – гласуване;
5. Други – представяне на предложения – гласуване.

Видно от представения от ответната страна Протокол за поставена покана по смисъла на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС, на 01.10.2021 г. в 20:00 часа на информационното табло на официалния вход на сек. А и вход сек. Б е била поставена покана за провеждане на ОС на 09.10.2021 г. Протоколът е подписан от И. В.. По делото е представено пълномощно, с което „.....” ЕООД, ЕИК ..... с управител И. В. е упълномощено от председателя на УС на ЕС Д. Г.а и от члена на УС на ЕС Д. Д. с пълномощно с нотариална заверка на подписите им от 28.01.2021 г., както и от члена на УС на ЕС А. М., но с нотариална заверка на подписа му от 30.11.2021 г., да организира периодични събрания на собствениците на етажна собственост, с което дружество ЕС, представлявана от УС е сключила договор на 04.01.2021 г., по силата на който последното се е задължило да изпълнява задълженията на управител на ЕС. Протоколът е подписан и от Г. Г. – собственик/ползвател. Ищецът е представил и екземпляр от протокол от 09.10.2021 г. за проведено Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС, находяща се на адрес: комплекс „.....”, к.к. П., община Ч., област С., от който се установява, че на 09.10.2021 г. в

10:00 часа е проведено ОС на собствениците, на което са присъствали лично или чрез представители /упълномощени лица 48 собственика на самостоятелни обекти, които представляват 77.74% идеални части от общите части на сградата в режим на етажна собственост, упоменати в списък на собствениците, неразделна част от протокола. Посочено е, че неразделна част от протокола са 26 бр. пълномощни на собствениците на самостоятелни обекти, представявани на ОС от упълномощени от тях лица; че на всеки от присъстващите собственици е бил раздаден лист за гласуване /неразделна част от протокола/. След проведено преброяване на присъстващите собственици е било установено, че ОС има необходимия кворум за провеждането му в съответствие с чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС. След проведено гласуване по т.2.2 от дневния ред с мнозинство от 77.94% от представените на ОС собственици е взето решение: „Дава своето съгласие, сервизните стаи по етажите да се ползват от определени собственици на сградата”; по т. 2.2.1 с мнозинство от 77.92% от представените на ОС собственици е взето решение: „Дава своето съгласие, сервизните стаи на етажите да бъдат предоставени за възмездно ползване (отдаване под наем)”; по т.5.2. с мнозинство от 50.30% от представените на ОС собственици е взето решение: „За всяка обща част, която се отдава под наем, да бъде поставен контролен измервателен уред за ел.енергия, за сметка на ползвателя, което действие да бъде удостоверено от комисия Управителен съвет и Домоуправител с Констативен протокол” и по т. 5.4. с мнозинство от 100% от представените на ОС собственици е взето решение: „Съществуващите партии в EVN за ел.енергия на общи части, да бъдат прехвърлени на собственик на сградата в режим на етажна собственост - г-жа Е. И. Н. - собственик на ап. А.....”.

С исковата молба е представено съобщение за изготвен протокол от проведено ОС на ЕС на 09.10.2021 г., в което е отразено, че същото е поставено на 15.10.2021 г. на информационното табло на рецепцията в 18:30 часа. Съобщението е подписано от председателя на ЕС Д.Г.а, чрез Г. Г., и от собственика Е. Н..

Съставен е втори протокол за провеждане на ОС на собствениците в ЕС от 09.10.2021 г., представен с отговора на исковата молба, установяващ със съдържанието си проведеното на същата дата ОС на собствениците в ЕС по обявения дневен ред /посочен по – горе/. В този протокол е отразено, че на събранието са присъствали лично или чрез представители/упълномощени лица 48 собственика на самостоятелни обекти, които представляват 77.74% ид. части от общите части на сградата в режим на етажна собственост, упоменати в списък на собствениците, неразделна част от протокола. След проведено гласуване по т.2.2 от дневния ред с мнозинство от 71.94% от представените на ОС собственици е взето решение: „Дава своето съгласие, сервизните стаи по етажите да се ползват от определени собственици на сградата”; по т. 2.2.1 с мнозинство от 79.92% от представените на ОС собственици е взето решение: „Дава своето съгласие, сервизните стаи на етажите да бъдат предоставени за възмездно ползване (отдаване под наем)”; по т.5.2. с мнозинство от 50.30% от представените на ОС собственици е взето решение: „За всяка обща част, която се отдава под наем, да бъде поставен контролен измервателен уред за ел.енергия, за сметка на ползвателя, което действие да бъде удостоверено от комисия Управителен съвет и Домоуправител с Констативен протокол” и по т. 5.4. с мнозинство от 100% от представените на ОС собственици е взето решение: „Съществуващите партии в EVN за ел.енергия на общи части, да бъдат прехвърлени на собственик на сградата в режим на етажна собственост - г-жа Е. И. Н. - собственик на ап. А....”. Протоколът е подписан от председателстващия ОС И. В. и от протоколчика на ОС А. А.. Протоколът препраща към следните приложения, неразделна част от него, а именно: списък на собствениците, присъствали на ОС лично или чрез представител, 26 бр. пълномощни на собствениците на самостоятелни обекти, представявани на ОС от упълномощени от тях лица, лист за гласуване, удостоверяващ достоверността на всеки глас.

Протоколът от събранието не препраща към други приложения – списък/опис на пълномощни или протокол на преброител, нито към декларации за даване на съгласие

съществуващите партии в EVN за ел. енергия на общите части на ЕС, находящи се в комплекс „.....” да бъдат прехвърлени на собственика на обект в сградата в режим на ЕС г-жа Е. И. Н. – собственик на ап. А.....

Представен е списък на собствениците, присъствали на ОС на 09.10.2021 г., в който са посочени имената на 49 собственици, а за тези от тях, които са били представлявани – и техните пълномощници. За собственика С. К., посочен под № 25 в списъка, чрез Е. Б., в съдебно заседание, проведено на 04.03.2022 г., процесуалният представител на ответната страна уточнява, че при регистрацията за участие в ОС, същата е представила нотариално заверено пълномощно от упълномощителя си, като го е предала на протоколчика или на лицето, което е регистрирало присъстващите. Тъй като го е предоставила в оригинал, в последващ момент е поискала пълномощното обратно, за да може да направи ксерокопие, защото □ е било необходимо за друга институция, но впоследствие не е върнала пълномощното. Посочва, че от професионалния домоуправител многократно са я приканвали да представи пълномощното, но тя не го е предоставила. Поради тази причина тя фигурира в списъка под № 25, но гласът □ не е зачетен като проценти в таблицата и листа за гласовете.

От горепосочения списък и представени пълномощни /общо 24 бр./ се установява, че на ОС, проведено на 09.10.2021 г. собствениците, които са били представлявани от пълномощници са както следва:

1. записаният под № 4 Й. Г., с 0,58% ид. части, собственик на ап. 54, който е упълномощил друг собственик - ХР. Г. Г.;
2. записаното под № 5 „.....” ЕООД, ЕИК 202232405, с управител Е. К. В., с 0,76% ид. части, която в това си качество е упълномощила друг собственик - ХР. Г. Г.;
3. записаната под № 6 Я. Л., управител и представляващ „.....” ЕООД, ЕИК ....., с 1,39% ид. части, която в това си качество е упълномощила адвокат Б. М. с изрично пълномощно, но за участие в насроченото на 10.10.2021 г. ОС на ЕС, решенията на което не са предмет на оспорване в настоящото производство;
4. записаният под № 7 Ш. М., с 0,95% ид. части, който е упълномощил адвокат А. В.;
5. записаният под № 8 К. К., с 1,16% ид. части, който е упълномощил адвокат А. В.;
6. записаният под № 9 Р. Л., с 1,33% ид. части, който е упълномощил адвокат А. В.;
7. записаният под № 11 Т. Т., с 0,85% ид. части, който е упълномощил друг собственик – Д. Д.;
8. записаният под № 12 Д. Р., с 1,04% ид. части, който е упълномощил друг собственик – Д. Д.;
9. записаната под № 15 „.....” АД, ЕИК ....., с 4,12% ид. части, законните представители на която – Р. С., главен изпълнителен директор, и М. Г., изпълнителен директор, са упълномощили Ж. Д., директор на ....” АД – клон Смолян, но в пълномощното липсва клауза за изрично овластяване на последната да представлява Банката в общото събрание на 09.10.2021 г. или общо овластяване *да извършва действията на обикновено управление по отношение на съответния обект в сградата*;
10. записаният под № 17 Д. П., с 0,70% ид. части, който е упълномощил друг собственик – С.С.;
11. записаният под № 18 А. Д., с 0,70% ид. части, който е упълномощил друг собственик – С. С.;
12. записаният под № 19 Н. П., с 0,62% ид. части, който е упълномощил С. П. – лице, което не е вписано в книгата на етажната собственост като собственик или като пълнолетен член на домакинството на собственика и неговата свързаност със собственика, поради което последният се явява „друго лице” по смисъла на чл. 14, ал. 3 от ЗУЕС, без пълномощното да е с нотариална заверка на подписа;
13. записаната под № 29 Д.М., с 1,46% ид. части, която е упълномощила К. Б., в качеството му на управител на друг собственик - „.....”ООД, ЕИК .....

14. записаният под № 32 Д. Р., с 1,230% ид. части, който е упълномощил друг собственик – Д. К. – М.;
15. записаният под № 33 Ц. Г., в качеството си на управител на „.....” ЕООД, ЕИК ....., с 0,73% ид. части, е упълномощил А.А. - лице, което не е вписано в книгата на етажната собственост като собственик или като пълнолетен член на домакинството на собственика и неговата свързаност със собственика, поради което последният се явява „друго лице” по смисъла на чл. 14, ал. 3 от ЗУЕС, без пълномощното да е с нотариална заверка на подписа;
16. записаният под № 37 Р. П., с 1,34% ид. части, който е упълномощил друг собственик – Ц. М.;
17. записаният под № 38 Г. П., в качеството си на управител на „.....” ЕООД, ЕИК ....., с 5,21% ид. части, който е упълномощил друг собственик – Ц. М.;
18. за записаната под № 39 Е. П., с 1,44% ид. части, в списъка на собствениците, присъствали на ОС, е посочено, че е била представлявана от Р. П., но по делото не е представено пълномощно за надлежно учредена представителна власт на последния;
19. за записания под № 40 ....., с 0,69% ид. части, в списъка на собствениците, присъствали на ОС, е посочено, че е бил представляван от друг собственик – ....., но по делото не е представено пълномощно за надлежно учредена представителна власт на последния;
20. записаният под № 43 J. Н., с 0,88% ид. части, е упълномощил друг собственик – N. Т.г;
21. записаният под № 44 G. I., с 0,53% ид. части, е упълномощил друг собственик – N. Т.;
22. за записаната под № 46 Д. Га, с 3,97% ид. части, в списъка на собствениците, присъствали на ОС, е посочено, че е била представлявана от Г. Г., но по делото не е представено пълномощно за надлежно учредена представителна власт на последния;
23. записаната под № 47 Е. Н., с 0,42% ид. части, е упълномощила друго лице – И. В., с пълномощно с нотариална заверка на подписа;
24. записаната под № 48 И. П., с 0,750% ид. части, е упълномощила друго лице – И.В., с пълномощно с нотариална заверка на подписа;
25. записаната под № 49 С. П., с 1,080% ид. части, е упълномощила друго лице – И. В., с пълномощно с нотариална заверка на подписа.

Представени са и две пълномощни от А. Ц. М. за Ц. Миленков с нотариална заверка на подписа и от Д. М. за Т. Т. /второто – нечетливо/, като в списъка на собствениците, присъствали на ОС, тези лица не са посочени да са присъствали лично или чрез представител. Същевременно, според лист за гласуване № 36, А. М., с посочени ид. части – 6,276%, е гласувал чрез пълномощник – Ц. М.. В списъка на собствениците, присъствали на ОС, обаче под № 36 е посочен Ц. М., с ид. части 6,276%, но не в качеството му на представител на А. М.. Според представената книга на ЕС А. М. е записан като собственик на общо 4,20% ид. части, а като собственик на ап. А47а, без посочени ид. части, е записано само лицето М.. При тези противоречиви данни не е възможно да бъде установено с категоричност дали А. М. е участвал в гласуването на ОС, проведено на 09.10.2021 г., лично или чрез представител, и ако е участвал, какъв е процентът на неговите ид. части, както и дали Ц. М. е собственик на самостоятелен обект в сградата и ако е собственик, какъв е процентът на неговите ид. части.

Така, според списъка на ОС, проведено на 09.10.2021 г., в него са участвали лично или чрез представител собственици с общо 79,04 % ид. части /вкл. собственика, посочен под № 25/. След приспадане на ид. части на собствениците, за които от доказателствата по делото не се установява да са участвали лично или да са били надлежно представлявани, съдът приема, че на ОС на ЕС са присъствали лично или чрез представители собственици на 58.504% ид. части от общите части на ЕС.

Представени са листове за гласуване – 49 бр., от които 48 бр. /без собственика, посочен под № 25 в списъка на собствениците, присъствали на ОС/ са обобщени в таблица /л. 49 –л. 51 от

делото/.

По делото са събрани гласни доказателствени средства посредством разпита на свидетеля Д.Д., собственик на самостоятелен обект в ЕС.

Искът по чл. 40 от ЗУЕС трябва да бъде предявен в предвидения от закона преклузивен 30-дневен срок, който тече от получаването на решението от етажния собственик по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС. В представеното от страните съобщение за изготвен протокол от проведеното ОС на ЕС е посочена дата на поставянето му – 15.10.2021 г. Поради това и липсата на доказателства ищецът да е получил процесния протокол на по-ранна дата, исковата молба, подадена по пощата на 09.11.2021 г., се явява подадена в определения от закона преклузивен 30-дневен срок. Съответно искът е допустим и следва да бъде разгледан от съда по същество.

За да бъде отменено решение на общото събрание на ЕС следва да бъде установено пълно и главно, че: 1) решението на ОС на ЕС противоречи на императивни правни норми или на разпоредби, установени с правилника за вътрешния ред; 2) решението е взето в нарушение на предвидените в закона или правилника за вътрешния ред процедури и правила за вземане на решение; 3) решението е взето по въпроси, които са извън компетентността на ОС на ЕС, която е предвидена в чл. 11 от ЗУЕС; 4) решението е взето при нарушен ред за свикване на общото събрание.

В тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сградата в режим на ЕС и че на твърдяната дата е проведено ОС на ЕС, на което са взети атакуваните решения. От друга страна ответникът следва да установи пълно и главно, че решенията, чиято отмяна се иска са взети при надлежно свикано и проведено общо събрание, както и че не противоречат на императивни материални правни норми или на правилника за вътрешния ред в ЕС.

По делото не е спорно, че в сградата – Апартаментен хотел – База за отдих „.....” са налице повече от три самостоятелни обекта на собственост, които принадлежат на повече от един собственик. Следователно по аргумент за противното от чл. 3 от ЗУЕС, етажната собственост възникнала в сградата се подчинява на правилата, предвидени в ЗУЕС и същата се управлява от общото събрание на собствениците на самостоятелни обекти в нея и управителния съвет (управителя). С решения на общото събрание на ЕС от 10.10.2020 г. /л. 14 – л. 18/ за членове на Управителния съвет са били избрани Д. Н.Г.а, Д. И. Д. и А.Ц.М., като УС е бил овластен да представлява собствениците в ЕС пред трети лица и от тяхно име и за тяхна сметка да взема решения, касаещи ЕС, да подписва от тяхно име и за тяхна сметка договори и всички документи, касаещи ЕС. На същото ОС е взето и решение, с което е дадено съгласие да бъде подписано нотариално заверено пълномощно и сключен договор с фирма „.....” ЕООД, представлявано от управителя И.В. за срок от 2 години за извършване на услугите: професионален домоуправител и касиер на ЕС. До провеждане на ОС от 09.10.2021 г. пълномощното, с което „.....” ЕООД, ЕИК .... с управител И. В. е упълномощено да организира периодични събрания на собствениците на етажна собственост е било с нотариална заверка на подписите само на членовете на УС – Д. Г.а и Д. Д., от 28.01.2021 г., като подписът на члена на УС – А. М., е бил нотариално заверен едва на 30.11.2021 г. На следващо място, съобразно нормата на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС с решение на ОС може да бъде избрано и физическо или юридическо лице, което да изпълнява функциите на управителен съвет, но решение на ОС е необходимо и за одобряване на договора за възлагане. По делото е представен договор за възлагане от 04.01.2021 г., сключен между УС и „.....” ЕООД с управител И.В., но не се установява същият да е одобрен с решение на ОС. Дори да се приеме, че „.....” ЕООД има правата, задълженията и отговорността на УС по силата на сключения по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС договор за възлагане, поканата за свикване на ОС на 09.10.2021 г. не подписана от И.В. в качеството му на управител на „.....” ЕООД, а в лично качество. С оглед гореизложеното съдът приема, че лицето И. В. не е от кръга на лицата, овластени по смисъла на чл. 12, ал. 1 от ЗУЕС, да свикат общото събрание,

проведено на 09.10.2021 г.

Съгласно разпоредбата на чл. 15, ал. 1 и 2 от 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, а ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум, то 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. Правилата за кворум установяват минималната граница на персонално участие, при наличието на която общото събрание може да се конституира като орган, натоварен с компетентността да изразява волята на ЕС по определени въпроси с правно значение. Без наличието на кворум съвкупността от физически лица не притежава онази характеристика, която я превръща в колективен орган. Липсата на валидно конституирано общо събрание изключва възможността то да проведе заседание, а още по-малко да взема решения.

За провеждане на общото събрание на етажната собственост се води протокол от избран от него протоколчик - [чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС](#). Изискуемото съдържание на протокола е нормативно установено в следващата ал. 5 на същия текст - дата, място на провеждане, дневен ред, присъстващите лица и идеалните части от общите части, които представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата – „за“, „против“ или „въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията, предложенията и взетите решения. Изискванията на [чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС](#) в протокола да се впишат явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, съставлява задължение за посочване имената на физическите или юридически лица, собственици на самостоятелни обекти в сградата, както и качеството, в което присъстват. Нормата на [чл. 14 от ЗУЕС](#) дава възможност за участие в ОС чрез пълномощник, като в зависимост от качеството на представителя изискванията за пълномощното се различават. Във всички случаи обаче, нормата на [ал. 5 на чл. 14 от ЗУЕС](#) изисква участието на пълномощника да се отрази в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното да се прилага към него. Вписване в протокола на явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, дава възможност да се провери наличието на кворум за провеждане на събранието, респ. необходимото мнозинство за приемане на решенията съгласно [чл. 15](#) и [чл. 17 от ЗУЕС](#). Вписване участието на представители и прилагане на пълномощните им позволява да бъде установено наличието на надлежно установена и в съответната форма към датата на провеждане на ОС представителна власт съобразно изискванията в различните хипотези на представителство по чл. 14, ал. 1 и 3 от ЗУЕС и контрол относно забраната по чл. 14, ал. 4 от ЗУЕС относно броя на представляваните собственици и/или ползватели. Данните следва да бъдат отразени в протокола, респективно могат да бъдат отразени и в списъка на присъстващите, но само ако са неразделна част от протокола, за което е налице съответното препращане.

В случая протоколът от общото събрание няма необходимото съдържание съгласно чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, а приложените списък на присъстващите собственици/пълномощници, пълномощни и листове за гласуване не удостоверяват провеждането на събрание и взети решения при наличие на кворум и мнозинство.

Посоченият в протокола кворум на собствениците, присъствали лично или чрез представител, от 77.74 % идеални части от общите части на сградата не е наличен. На Общото събрание от дата 09.10.2021 г., участие лично или чрез представител са взели собствениците на 58.504% идеални части от общите части на сградата, изчислени предвид констатираните нарушения във връзка с представителната власт на част от пълномощниците, довели до липса на такава, или изначална липса на такава. Нарушенията във връзка с представителството пряко влияе върху формирането на кворума по чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС и върху мнозинството по чл. 17 от ЗУЕС. На събранието са присъствали лично или чрез представител собственици на 58.504% идеални части от общите части на сградата, т.е.



под законоустановения минимум в чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС на представяне на 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, като по делото не се твърди и не се установява същото да е било отложено с един час и да е било проведено при „спадаш кворум“ не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост по предварително обявения дневен ред, съобразно разпоредбата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС. Разпоредбите на ЗУЕС, касаещи провеждането на общото събрание, са императивни, поради което и неспазването им обуславя незаконосъобразността на оспорените решения от ОС.

Изложеното представлява достатъчно основание за отмяна поради опорочаване на процедурата по свикване и провеждане на общото събрание на атакуваните от ищеца решения, взети по т. 2.2, т. 2.2.1, т. 5.2 и т. 5.4 на ОС, проведено на 09.10.2021 г., като незаконосъобразни, съответно за уважаване на предявения иск. Крайният извод на съда не би се променил дори да се приеме, че събранието е редовно свикано, тъй като съдът споделя възраженията на ищеца, че решенията са взети при липса на кворум и мнозинство.

#### По отговорността за разноски:

При този изход на делото ищецът има право на разноски по правилата на чл. 78, ал. 1 от ГПК. Представен е списък на разноските, съобразно който се претендират такива в размер на 80 лева – държавна такса и 1200 лева – адвокатско възнаграждение, от които 200 лева за явяване във второ по ред открито съдебно заседание по делото. От ответната страна е направено своевременно възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК относно основното адвокатско възнаграждение. Съобразно чл. 7, ал. 1, т. 4 от НМРАВ минималният размер за други неопценяеми иски е 600 лева. Доколкото настоящото дело не се отличава с фактическа и правна сложност – предявен е един иск, а от страна на ищеца са ангажирани единствено писмени доказателства, съдът намира, че основното адвокатско възнаграждение от 1000 лева, претендирано от ищеца, следва да бъде редуцирано до неговия минимален размер.

Ето защо ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца направените в производството пред настоящата съдебна инстанция разноски в размер на 80 лева за внесена държавна такса и 800 лева за адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от горното, съдът

#### **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ**, на основание чл. 42, ал. 2 от ЗУЕС, като незаконосъобразни решенията, взети на проведеното на 09.10.2021 г. Общо събрание на собствениците на сграда – Апартаментен хотел - База за отдих „.....“ в режим на етажна собственост, с адрес: комплекс „П.П., к.к. П., община Ч., област С., обективирани в протокол от 09.10.2021 г., изготвен и съобщен на 15.10.2021 г., а именно:

- по т.2.2. „Дава своето съгласие, сервизните стаи по етажите да се ползват от определени собственици на сградата“;

- по т.2.2.1. „Дава своето съгласие, сервизните стаи на етажите да бъдат предоставени за възмездно ползване (отдаване под наем)“;

- по т.5.2. „За всяка обща част, която се отдава под наем, да бъде поставен контролен измервателен уред за ел.енергия, за сметка на ползвателя, което действие да бъде удостоверено от комисия Управителен съвет и Домууправител с Констативен протокол“;

- по т.5.4. „Съществуващите партии в EVN за ел.енергия на общи части, да бъдат прехвърлени на собственик на сградата в режим на етажна собственост - г-жа Е. И. Н. - собственик на ап. А....“.

**ОСЪЖДА** Етажната собственост на сграда - Апартаментен хотел – База за отдих „.....“ в режим на етажна собственост, с адрес: комплекс „.....“, к.к. П., община Ч., област С., представлявана от Управителен съвет в състав: Д. Н. Га, Д. И. Д. и А. Ц.М., да заплати на Х. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. К., област Б., ул. „.....“ № ..., вх. ..., ет. .... сумата от 880 лева /осемстотин и осемдесет лева/, представляваща разноски по делото за настоящата инстанция.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба в двуседмичен срок от връчването му на страните пред ОС – Смолян.