

# РЕШЕНИЕ

№ 889

гр. Варна , 16.07.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 16 СЪСТАВ** в публично заседание на шестнадесети юни, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Румяна Христова

като разгледа докладваното от Румяна Христова Гражданско дело № 20203110111307 по описа за 2020 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по настоящото делото е образувано по искова молба,предявена от Д. Р. П., ЕГН\*\*\*\*\* с адрес: \*\* със съдебен адрес: \* чрез адв.П.В. срещу Етажна собственост \*, представлявана от председателя на УС В.Й..

Ищцата претендира от съда, на основание чл.40 от ЗУЕС, да постанови решение, с което да отмени взетите незаконосъобразни решения на общото събрание на Етажна собственост \*, проведено на 18.08.2020 г., обективирани в Протокол от 18.08.2020 г. и в Протокол от 18.08.2020 г. от 19.00 часа, с които:

-,„единодушно се взе решение за справедливо разпределение на финансовия ресурс, както следва: 1. Сем. П. не участват във финансирането на изграждане на дворната врата към \*. Следователно 1/8 част от наличните финансови средства в касата на кооперацията към 24.07.2020 г.ще им бъдат върнати на тяхно разположение..." „След завършване на монтажа на външната дворна врата към бул. „\*", сем. П. няма да получат ключ за ползването й."

-,„Финансовият отчет беше докладван от председателя на етажната собственост В.Н., като Д.П. отказа да вземе полагаемата й се 1/8 част от наличните 1 финансови средства в касата на кооперацията, тъй като не участва в изграждането на дворната врата към \*". Същите средства в размер на 189.42 лв. (сто осемдесет и два лв. и 42 ст.) тя ги връща в касата на кооперацията за общо ползване."

-,„Писмо от „Energo-Рго" за прекратяване на снабдяването с ел. енергия по регулирани цени от 01.10.20 г. се взе решение със съдържанието на

писмото да се запознае наемателят на магазина и той да си избере доставчика на ел. енергия." - „По молба на Л.Г. - обсъждане на възможност за директно излизане от вратата на терасата му към \*. Същият разясни както следва: - съгласие за премахване на 2 бр. храстовидни нови насаждения, които са в непосредствена близост до терасата му и в бъдеще при разрешение за построяване на стационарна стълба ще бъдат проблем. 2 бр. храстовидни нови насаждения ще бъдат разсадени на друго място в градинката пред блока. Съгласие за построяване на стационарна стълба от съществуваща вече балконска врата на терасата към бул. \*.

Съгласие дадоха:

- ап. 1 - Н.

- ап. 2 - Г.

- ап. 3 С. М.

- ап. 5 - А.. И.

- ап. 7 - Б.Х.

- ап.8 - Ст. Б. Несъгласие изрази:

- ап.4 - Д.П. с мотив, че не разбира необходимостта от отделен вход на един апартамент от кооперацията."

**Обстоятелства, от които се твърди, че произтича претендираното право:**

Ищцата е собственик на самостоятелен обект в сграда в \*. Сградата е в режим на етажна собственост и е вписана в публичния регистър на етажната собственост на район Одесос, Община Варна с избрана форма на управление - общо събрание и вид управителен орган - управител.

Собствеността върху апартамент № \* на втори етаж в посочената сграда е придобила по силата на договор за дарение, обективизиран в нотариален акт вх. рег. № 19263 от 23.08.2013 г., акт № 170, том L, дело 10467 на Служба по вписванията-Варна.

На 12.08.2020 г. във входния коридор на сградата е поставено съобщение, със следното съдържание: „Вторник, 18.08.2020 г. от 19.00 ч. в сем. Ц. ще се проведе събрание със следния дневен ред:

-финансов отчет след завършване на ремонтните дейности и облагородяване на градинката пред блока.

-писмо от „Energo-Rго" за прекратяване на снабдяването с ел. енергия по регулирани цени от 01.10.20 г.

-по молба на Л.Г.-обсъждане на възможно излизане от вратата на терасата на апартамента към бул. 8-ми Приморски полк" на ул. \*.

- Други

Присъствието е задължително.

На проведеното на 18.08.2020 г. общо събрание на собствениците на апартаменти и обекти в сградата не присъстват лично собствениците на самостоятелни обекти: С. К. С., Б. ЛЮБЧ. ХР. и АНТ. Г. ИВ.. Събранието се ръководи от управителя на етажната собственост В.Н..

Още в началото В.Н. дава на присъстващите предварително съставен протокол с дата 18.08.2020 г., в който най-отгоре са изписани имената на собствениците и апартаментите с многоточия. Н. иска всички присъстващи да се подпишат на многоточията, за да се удостовери присъствието. Вместо С. М. и Б.Х. се подписва В.Н., а вместо А.И. се подписва Ст. А. След подписването Н. ги запознава със съдържанието на протокола. Тогава разбират, че то няма нищо общо с дневния ред, а се взема единодушно решение „за справедливо разпределение на финансовия ресурс, както следва:

1. Сем. П. не участват във финансирането на изграждане на дворната врата към \*. Следователно 1/8 част от наличните финансови средства в касата на кооперацията към 24.07.2020 г. ще им бъдат върнати на тяхно разположение..." В забележка на втора страница е посочено взето решение „След завършване на монтажа на външната дворна врата към бул. \*, сем. П. няма да получат ключ за ползването ѝ."

Възразява, че не може преди да е започнало общото събрание да е изготвен протокол с взети решения и, че това не е съобразено с обявения дневен ред.

Тогава В.Н. продължава събранието.

Обявява, че присъстват лично или чрез представители 100 % идеални части от общите части на етажната собственост.

В.Н. не предлага протоколчик на събранието, не е гласуван и избран такъв, съгласно изискването на чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС. Реално събранието се провежда без протоколчик и без да се води протокол. По точка 1 е взето решение: „Финансовият отчет е докладван от председателя на етажната собственост В.Н., като Д.П. отказва да вземе полагаемата ѝ се 1/8 част от наличните финансови средства в касата на кооперацията, тъй като не участва в изграждането на дворната врата към бул. \*". Същите средства в размер на 189.42 лв. (сто осемдесет и два лв. и 42 ст.) тя ги връща в касата на кооперацията за общо ползване."

По точка 2 е взето решение: „Писмо от „Energo-Рго" за прекратяване на снабдяването с ел. енергия по регулирани цени от 01.10.20 г. се взе решение със съдържанието на писмото да се запознае наемателят на магазина и той да си избере доставчика на ел. енергия."

По точка 3 е взето решение: „По молба на Л.Г. - обсъждане на възможност за директно излизане от вратата на терасата му към бул. \* на \*.

Същият разясни както следва:

-съгласие за премахване на 2 бр. храстовидни нови насаждения, които са в непосредствена близост до терасата му и в бъдеще при разрешеност за построяване на стационарна стълба ще бъдат проблем. 2 бр. храстовидни нови насаждения ще бъдат разсадени на друго място в градинката пред блока.

-съгласие за построяване на стационарна стълба от съществуваща вече балконска врата на терасата към бул. \*,\*.

Съгласие дадох:

- ап. 1 - Н.
- ап. 2 - Г.
- ап. 3 С. М.
- ап. 5 - Ант. И.
- ап. 7 - Б.Х.
- ап. 8 - Ст. Б.

Несъгласие изрази:

- ап. 4 - Д.П. с мотив, че не разбира необходимостта от отделен вход на един апартамент от кооперацията."

След провеждане на събранието протоколите не са обявени и поставени в сградата, съгласно изискването на чл. 16, ал. 6 от ЗУЕС.

Твърди, че при провеждане на общото събрание на етажната собственост на 18.08.2020 г. са нарушени изискванията на ЗУЕС, относно реда и начина на свикване и провеждане на общо събрание и взетите решения са незаконосъобразни.

Съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС Общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват общото събрание, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието.

В настоящия казус не е налице покана до собствениците за общо събрание, а съобщение за провеждане на събрание. Часът на поставянето на съобщението не е отбелязан върху поканата от лицето, което свиква общото събрание. За поставянето не е съставен протокол.

Съгласно ЗУЕС Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи - не по-рано от 24 часа след поставянето ѝ. В случая общото събрание е насрочено и проведено на шестия ден от поставянето. Не е налице неотложен случай за провеждане на събранието.

При насрочване на събранието не е спазена и разпоредбата на ал. 3 като управителят не е удостоверил с подписа си, че е извършил устно уведомяване за съдържанието на поканата на С. К. С., Б. Л., ХР. и А.И..

В поканата не е посочено мястото на провеждането на събранието.

Протоколите /и двата от 18.08.2020 г./ получава от управителя едва след като ги изисква. Така разбира, че за едно и също събрание са съставени два протокола. И двата не са подписани от протоколчик. Първият, който съдържа подписи и както посочва по-горе е предварително изготвен и втори, който е изготвен след като иска да му бъде предоставен. Изготвен е поради направеното от нея възражение, че не се спазва обявения дневен ред. След като го прочита възразява, че С. М. и Б.Х. не са присъствали на събранието и не е възможно да са представени 100% от собствениците. Тогава В.Н. на ръка на първата страница на протокола пише, че по телефона е упълномощен от С. Ма. и Б.Х. да ги представлява на събранието.

Съгласно разпоредбата на чл. 14, ал. 1 от ЗУЕС собственик или

ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг собственик, който да го представлява.

Упълномощаването може да бъде направено устно на същото или на предходно заседание на общото събрание, което се отразява в протокола на събранието, или в писмена форма.

В конкретния случай в протокола от 18.08.2020 г. е отбелязано като забележка, че С. К. С. и Б. Л.. ХР. са упълномощили в телефонен разговор домоуправителя да ги представлява на събранието. Не става ясно с кого е проведен този телефонен разговор, какви правомощия са делегирани на управителя. „Упълномощаването“ е направено в пълно противоречие с изискването на закона. От друга страна управителят не е от кръга на лицата, които могат да бъдат упълномощавани устно. Липсва представителство на събранието на С.К. С.М. и Б. Л.. ХР..

Липсва представителство и за А.И., която не участва при провеждане на събранието. В протокола е вписано до името на А.И. с малки букви (Ст. А.). Не е представено пълномощно, по силата на което А. да представлява И.. Липсва и изявление от И. по реда на чл. 14, ал. 1 от ЗУЕС.

Съгласно разпоредбата на чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС за провеждането на общото събрание се води протокол. Протоколчикът се избира с обикновено мнозинство по предложение на председателстващия. Видно от съдържанието на протокола протоколчик не е избран. Не става ясно кой е водил протокола. Липсва подпис на протоколчик. В протокола не е вписано и къде е проведено общото събрание.

Не е спазена и разпоредбата на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС като управителят не е поставил на общодостъпно място в сградата съобщение за изготвяне на протокола.

Видно от съдържанието на съобщението за дневния ред по т. 3 при провеждане на общото събрание дневния ред по първия протокол изобщо не е спазен и е взето решение извън този дневен ред. По втория протокол по т. 3 дневния ред е напълно променен. В нарушение на ЗУЕС е взето решение извън обявения дневен ред. В съобщението по т. 3 е обявен дневен ред: „по молба на Л.Г.-обсъждане на възможно излизане от вратата на терасата на апартамента съм \*” От това следва, че при провеждане на общото събрание собствениците ще бъдат запознати с възможностите за излизане от вратата, но не и да се вземат конкретни решения. Видно от протокола по точка 3 е взето решение: „По молба на Л.Г. - обсъждане на възможност за директно излизане от вратата на терасата му към бул. „\*“.

Същият разясни както следва:

-съгласие за премахване на 2 бр. храстовидни нови насаждения, които са в непосредствена близост до терасата му и в бъдеще при разрешение за построяване на стационарна стълба ще бъдат проблем. 2 бр. храстовидни нови насаждения ще бъдат разсадени на друго място в градинката пред блока.

-съгласие за построяване на стационарна стълба от съществуваща вече

балконска врата на терасата към бул. „\*.

Съгласие дадоха:

- ап. 1 - Н.
- ап. 2 - Г.
- ап. 3 С. М.
- ап. 5 - А.. И.
- ап. 7 - Б.Х.
- ап. 8 - Ст. Б.

Несъгласие изрази:

- ап. 4 - Д.П. с мотив, че не разбира необходимостта от отделен вход на един апартамент от кооперацията."

Или в противоречие с обявения дневен ред на събранието е взето решение за построяване на стационарна стълба.

В протокола не е посочено какъв е кворума за вземане на конкретните решения предвиден в закона и дали за съответното решение е налице такъв кворум.

В чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУЕС е предвидено за промяна предназначението на общите части решенията да се вземат със 100 на сто идеални части от общите части, т.е. със съгласието на всички собственици. Освен, че ищцата изрично е заявила, че не е съгласна с вземане на това решение, то за него не са гласували и С. М. и Б.Х..

В чл. 16, ал. 5, от ЗУЕС е предвидено протоколът да 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. В случая липсва мястото на провеждане на събранието, начина, по който са гласували лицата - в закона не се приема „да се дава съгласие" или „да се изразява несъгласие", липсва и подпис на лицата.

Въпреки наличието на два протокола за проведено общо събрание то реално е проведено само едно общо събрание, но са съставени два протокола, което също представлява нарушение на закона.

За ищцата е налице правен интерес от отменяне на взетите решения на общото събрание, проведено на 18.08.2020 г., като незаконосъобразни.

Налице е правен абсурд - съставянето на два протокола за едно и също общо събрание, но вторият протокол може да се разглежда като продължение на първия, защото в случай, че се отмени решението само по първия протокол, то решенията по втория ще бъдат санирани, и обратното.

С уточняваща молба вх.№58421/2020год. ищцата чрез процесуалния си представител пояснява в какво точно се състои порока на всяка едно от атакуваните решения.

**В срока за отговор на исковата молбата ответникът, чрез процесуален представител адв.М.П. от ВАК депозира отговор.**

Счита молбата за недопустима, поради липса на правен интерес от страна на ищцата, макар и формално, по реда на чл. 40 от ЗУЕС, да е предявена от надлежна страна срещу надлежно определени ответници, чрез общия им представител - председателя на Управителния съвет на Етажната собственост на горепосочения адрес в гр. Варна, в законоустановения срок.

В редица свои решения от различни общи събрания етажните собственици многократно са обсъждали въпросите, по които са взети решения на общото събрание на 18.08.2020 г. На всички такива събрания молителката е присъствала лично и не се е противопоставяла на решенията, нито е оспорвала процедурата по свикване и провеждане на общите събрания, нито преди, нито след събранието на 18.08.2020 г. Видно от приложените към настоящия отговор протоколи от общи събрания, напротив, тя е приемала решенията, в това число и на последното общо събрание, проведено на 04.12.2020 г., за което е полагала и своя подпис собственоръчно, както и собственоръчно изписани от нея текстове. А предвид липсата на каквото и да било възражение от нейна страна на всички събрания, може да се направи единственият логичен извод - че начинът на свикване и провеждане на общите събрания е възприет от нея като законосъобразен, който факт сам по себе си доказва и липсата на правен интерес да оспорва собственото си поведение - действие или бездействие.

С оглед на изложеното, налице е противоречие между твърденията на молителката и писмено отразената от нея лично воля, обективизирана с нейния почерк и подпис. Следователно - липсва правен интерес от завеждане на молбата й както на това принципно основание, така и поради многократното пререшаване в различни събрания по едни и същи въпроси, които се припокриват с решенията на общото събрание на 18.08.2020 г.

Молбата е недопустима и на друго основание - липсата на правен интерес от завеждането на молбата се установява и от извършената проверка на надлежните органи, констатациите от която са отразени в приложеното писмо, с оглед липсата на нарушение на нормите на § 1, т. 14 от ДР на ЗУЕС, съответно - на § 5, т. 41 от ЗУТ, нито на чл. 109 от ЗС, тъй като не се касае за промяна на предназначението на обща част от сградата, нито за промяна на ползването на апартамента на г-н Г., комуто етажните собственици, с изключение само на молителката са дали съгласието си да премахне 2 бр. храстовидни нови насаждения в непосредствена близост до терасата на собствения му апартамент и да ги разсади на друго място в градинката пред блока, както и да построи стационарна стълба от съществуващата вече балконска врата на същата тераса с излаз откъм бул."\*

Счита на първо място, че не се касае за промяна на предназначение на обща част на сградата, защото предназначението на апартамента, респективно на терасата на апартамента на г-н Г. не е извършвано, нито е било поставяно на разглеждане от събранието, а съответно на това - не е било обсъждано, нито вземано каквото и да било решение по такъв въпрос.

Второ - не се касае за обща част на сградата (поради което поначало не

е необходимо и решение на общото събрание). Терасата на апартамента на г-н Г. е лична негова собственост. Той би могъл да построи стълбата и без обсъждане на общото събрание, а само след като се снабди с разрешение от надлежните органи при община Варна (което правило не е нарушено, тъй като стълбата не е изградена). Друг е въпросът, че той е проявил добросъседско отношение - уважение, съобразителност и зачитане на мнението на съседите си - етажните собственици.

Трето - молителката не може да претендира и защита на правото си на собственост, тъй като, за да е налице правен интерес от иска по чл. 109 от ЗС, с построяването на стълбата към терасата на апартамента на г-н Г. (ап.2, на ет. 1 от сградата) не би й се нарушило/попречило по никакъв начин да упражнява както правото си на собственост върху собствения си апартамент (ап. 4, на ет. 2 от сградата), нито правото й на етажнен собственик, доколкото стълбата не би била пристроена към обща част от сградата или двора.

Четвърто - липсва съставен протокол за установяване на каквото и да било нарушение по ЗУЕС по реда на чл. 57 от ЗУЕС.

От изложеното дотук следва, че молителката няма правен интерес от завеждането на молбата, въз основа на която е образувано настоящото дело.

По основателността на молбата.

Ако все пак съдът приеме, че предявената молба е допустима, то моли да вземе предвид, че молбата е и неоснователна по следните съображения:

Молителката е навела съображения:

1) че на 12.08.2020 г. във входния коридор на сградата е било поставено съобщение с описания в молбата текст. На много места самата тя смесва фпонятията „съобщение" и „покана", което не следва да се възприема като недостатък, а следва да се търси действителният смисъл на текста на поканата/съобщението;

2) че на проведеното общо събрание на 18.08.2020 г. не са присъствали лично собствениците Соня Маркезе, Б.Л. и А.И., като вместо Соня Маркезе и Б.Х. се е подписал В.Н., а вместо А.И. се е подписала Ст. Арабаджиева. За всички тях има надлежни упълномощавания;

3) че г-н В.Н. е дал на присъстващите предварително съставен протокол с дата 18.08.2020 г. относно финансов отчет, който нямал нищо общо с обявения дневен ред. Това не е вярно. Напротив, финансовият отчет е част от предварително обявения дневен ред;

4) че не е бил избран протоколчик - напротив, протоколчик е бил самият управител и това не е било оспорено на събранието от никого от присъстващите, включително и от самата г-жа П.;

5) че не е бил съставен протокол за общото събрание, което не само, че не отговаря на истината, а дори влиза във вътрешно противоречие с изявленията на молителката по делото, която твърди, че са били съставени два протокола;

6) че протоколът не е бил обявен и поставен в сградата, съгласно изискването на чл. 16, ал. 6 от ЗУЕС и че управителят не е поставил на



общодостъпно място в сградата съобщение за изготвяне на протокола. И това обстоятелство не е вярно;

7) че не е налице покана, а съобщение за провеждане на събрание, че „часът на поставянето на съобщението не е поставен върху поканата“ (стр. 4, абзац 9 отгоре надолу от молбата) от лицето, което свиква общото събрание и че за поставянето не е съставен протокол и тук е налице противоречие в твърденията на молителката;

8) че събранието е проведено на шестия ден от поставянето, като не е налице неотложен случай за провеждането на събранието - обстоятелство, което никой не е оспорил, включително самата молителка; друг е въпросът че уведомяването на наемателя по т. 2 от дневния ред не е търпяло отлагане предвид постъпилото писмо от „Енерго - Про“;

9) че управителят не е удостоверил с подписа си, че е извършил устно уведомяване за съдържанието на поканата на Соня Маркезе, Б.Х. и А.И. - напротив, и този факт е отразен и посочен от самата молителка, която твърди, че собственоръчно е нанесен текстът от управителя и подписа му;

10) че в поканата не е посочено мястото на провеждането на събранието; и това не е вярно - посочено е „в семейство Цветкови“;

11) че за едно и също събрание са съставени два протокола, като и двата не са подписани от протоколчик. Молителката явно не е обърнала внимание, че към протокола от общото събрание е описан като приложение протоколът за финансов отчет, който няма как да се състави в момента на събранието, а се подготвя предварително, съобразно финансовата документация. Още повече, че тя и по този въпрос не е възразила. Оспорванията ѝ в тази насока сочат, че не е запозната с процедурата по изготвяне на финансов отчет, което не опорочава нито съставянето на отчета, нито приемането му от общото събрание;

12) че „на ръка“ в протокола е вписано, че В.Н. е упълномощен по телефона да представлява С. М. и Б.Х. на събранието, като се оспорва и представителството на А.И. от Ст. А.; налице са валидни упълномощавания;

13) че на събранието не е бил избран протоколчик и че не е воден протокол, въпреки че се е водил протокол и по време на събранието не е възразила молителката;

14) че са взети решения извън обявения дневен ред - това също е неоснователно (голословно) твърдение;

15) че не е посочен кворумът за вземане на отделните решения – въпрос по съществуващото на спора, който допълнително ще коментирам.

В уточняващата си молба процесуалният представител на Д.П. сочи: „Фактът, че при вземане на решенията същите не са смислово, граматически, правописно и правилно формулирани, не ги обезсмисля като решения, на които могат да се позовават заинтересованите лица“, като прави „разшифровка“ на решенията. В същата молба се навеждат нови оплаквания, които липсват в първоначалната молба. И тези твърдения не могат да

обосноват незаконосъобразност на събранието или на взетите на него решения. По този въпрос ще изразя по-подробно становището си допълнително.

Предвид гореизложеното моли съда да не уважава молбата за отмяна на решенията на общото събрание на ЕС, проведено на 18.08.2020 г., като присъди на Етажната собственост направените по делото разноски, за които ще представя допълнително списък по чл. 80 от ГПК и доказателства.

В съдебно заседание ищцата, чрез пълномощник адв.В. поддържа иска. В хода по същество на делото адв.В. моли за уважаване на иска и присъждане на сторените по делото разноски.

В съдебно заседание ответната страна редовно призована, чрез проц.представител адв.П., поддържа отговора на исковата молба. В хода по същество на делото, адв. П. моли за отхвърляне на иска и присъждане на сторените по делото разноски.

**СЪДЪТ**, след като взе предвид представените по делото доказателства – по отделно и в тяхната съвкупност, съобрази становищата на страните и нормативните актове, регламентиращи процесните отношения, намира за установено следното от **фактическа страна**:

Няма спор между страните, а и от приетия по делото нот.акт №\*, том \*, рег.№\*, дело №\*/2013год. на нотариус В. Г. с район на действие ВРС се установява, че ищцата е собственик на самостоятелен обект в сграда в \*.

Не е спорно между страните и обстоятелството, че сградата в \* е в режим на етажна собственост, която е вписана в публичния регистър на етажната собственост при Община Варна.

Приобщено по делото е съобщение от дата 12.08.2020год. носещо подписа на управителя на етажната собственост, съгласно което на 18.08.2020год. в 19.00часа в сем.Ц. ще се проведе събрание със следния дневен ред: финансов отчет след завършване на ремонтните дейности и облагородяване на градинката пред блока; писмо от „Енерго-про“ за прекратяване на снабдяването с ел.енергия по регулярни цени от 01.10.2020год.; по молба на Л. Г.а – обсъждане на възможност да директно излизане от вратата на терасата на апартамента към бул. „8-ми Приморски Полк“ на ул.Раковски №6; други.

Приобщени към доказателствата по делото са протокол от 18.08.2020год. /л.15-16/ и протокол за проведено общо събрание на собствениците на апартаменти и обекти в жилищна сграда в град Варна, \*, вход единствен/л.17-л.19/.

По искане на ответника по делото са приети следните писмени доказателства: протокол за проведено ОС от 18.08.2020г.; протокол от 18.08.2020г.; уведомително писмо от Енерго – Про Продажби с изхК-EPRS-1438 ОТ 10.07.2020Г.; уведомително писмо от Община Варна с рег. №УСКОР20001923ОД\_002ОД от 13.10.2020г.; саморъчно удостоверяване от С. М. от 24.11.2020г.; пълномощно от С. М. за В.Н.; пълномощно от А.И. за С. А.; протокол за окачване на информационното табло на входа на блока в \*;

покана за свикване на ОС на етажните собственици на ЕС \*; информация от В.Н. до етажните собственици в ЕС \*; покана за ОС на ЕС \*; покана за ОС на ЕС гр.Варна, у\*за 04.12.2020г.; съобщение (не се чете); покана до С. М. за свикване на ОС на ЕС гр.Варна, \* за 04.12.2020г.; покана до Л.Г. за свикване на ОС на ЕС \* за 04.12.2020г.; покана до Д.П. за свикване на ОС на ЕС гр.Варна, \*за 04.12.2020г.; покана до Е.Ц. за свикване на ОС на ЕС гр.Варна, \*за 04.12.2020г.; покана до С. А. – пълномощник на А.И. за свикване на ОС на ЕС \* за 04.12.2020г.; покана до Б.Х. за свикване на ОС на ЕС гр.Варна, \* за 04.12.2020г.; покана до С.Б. за свикване на ОС на ЕС гр.Варна, \* за 04.12.2020г.; уведомително писмо от Община Варна с рег. №УСКОР20001562ОД\_006ОД от 20.08.2020г.; протокол от ОС на етажните собственици в жилищната сграда в гр.Варна, \*, вход единствен от 04.12.2020г.; протокол за съставяне на протокол от общо събрание от 04.12.2020г.; протокол от 18.08.2020г.; протокол от 12.08.2020г.

От ангажираните от ответника и приети по делото писмени доказателства, съдът не цени и обсъжда, поради неотнositимост към предмета на делото на следните: протокол за окачване на информационното табло на входа на блока в гр.Варна, \*; покана за свикване на ОС на етажните собственици на ЕС гр.Варна, \*; информация от В.Н. до етажните собственици в ЕС гр.Варна, \*; покана за ОС на ЕС гр.Варна, \*; покана за ОС на ЕС гр.Варна, \* за 04.12.2020г.; съобщение (не се чете); покана до С. М. за свикване на ОС на ЕС гр.Варна, \* за 04.12.2020г.; покана до Л.Г. за свикване на ОС на ЕС гр.Варна, \* за 04.12.2020г.; покана до Д.П. за свикване на ОС на ЕС гр.Варна, \* за 04.12.2020г.; покана до Е.Ц. за свикване на ОС на ЕС гр.Варна, \* за 04.12.2020г.; покана до С. А. – пълномощник на А.И. за свикване на ОС на ЕС гр.Варна, \* за 04.12.2020г.; покана до Б.Х. за свикване на ОС на ЕС гр.Варна, \* за 04.12.2020г.; покана до С.Б. за свикване на ОС на ЕС гр.Варна, ул.Георги Раковски №6 за 04.12.2020г.; уведомително писмо от Община Варна с рег. №УСКОР20001562ОД\_006ОД от 20.08.2020г.

В полза на ответната страна са ангажирани гласни доказателства, чрез показанията на св. ЛЮБ. Т. ГВ..

Предвид така установеното от фактическа страна, **СЪДЪТ** формулира следните изводи от **правна страна**:

Съгласно разпоредбата на чл.40 , ал.1 от ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание. Решенията на общото събрание на етажната собственост са правни актове на общност от лица, които не са персонифицирани, за които не се прилагат правилата за недействителност по ЗЗД. Уредени са специални правила за вземането на тези решения и начина на отмяната им, които изключват общите правила за недействителност на сделките. /Решение № 654 от 01.10.2009 г. по гр. д. № 1506/2008 г. III г. о. на ВКС /. Правната доктрина и съдебната практика са се обединили по принцип около следните правни изводи, относно недействителността на решенията на ОС на ЕС: Решение на общото събрание на етажната собственост може да е както унищожавемо, така и нищожно.

Унищожаемите решения на общото събрание подлежат на отмяна по съдебен ред чрез конститутивен иск, предявен от лицата, които са участвали или са имали право да участват в общото събрание към момента на вземане на съответното решение. След изтичане на преклузивния срок за предявяване на иска за отмяна на решение на общото събрание то се валидира, т.е. изчерпва се правната възможност не само чрез иск, но и чрез възражение, да се предявява унищожаемостта и решението подлежи на изпълнение. На нищожност на решения на общото събрание всяко заинтересовано лице може да се позовава безсрочно или чрез отрицателен установителен иск, или чрез възражение.

В настоящия случай ищцата навежда твърдения за незаконосъобразност на решенията на етажната собственост, взети на 18.08.2020год. с оглед наличие на опорочена процедура по свикване на общото събрание, провеждането му и вземане на решения на същото.

Законосъобразността на решенията на ОС на ЕС се определя от правилата за тях в ЗС и ЗУЕС, а не от ЗЗД. С Решение № 654 от 01.10.2009 г. по гр. д. № 1506/2008 г. III г. о. на ВКС е прието, че решенията на общото събрание на етажната собственост са правни актове на общност от лица, които не са персонифицирани, за които не се прилагат правилата за недействителност по ЗЗД. Уредени са специални правила за вземането на тези решения и начина на отмяната им, които изключват общите правила за недействителност на сделките. Съгласно Тълкувателно решение № 1 от 06.12.2002 г. по тълк. д. № 1/2002 г., ОСГК на ВКС, когато решенията на общото събрание противоречат на учредителния акт или на повелителни разпоредби, или е налице процесуална незаконосъобразност под формата на неспазена процедура за свикване на общото събрание, реда и кворума за приемане на решения, тези решения ще са отменяеми като незаконосъобразни, но това не води до тяхната нищожност. Предвид така цитираното ТР наведените от страна на ищеца твърдения за наличие на опорочена процедура по свикване на общото събрание, провеждането му и вземане на решения на същото по същество, представляват факти и обстоятелства, които аргументират незаконосъобразност на решенията.

С оглед спецификата на тези решения е уреден и специфичен контрол за спазването им, който е ограничен със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен и тече от узнаване на решението / решение по гр.дело №567/2012год. на ВКС, постановено по реда на чл.290 от ГПК /. Т.е. установеният в чл.40,ал.2 от ЗУЕС 30 дневен срок, който тече от датата на узнаване е преклузивен. Ищцата навежда твърдения, че протоколите от общото събрание не са съставени от общото събрание по надлежния ред, не са изготвени в законоустановения срок и в законоустановения срок не са доведени до знанието на собствениците на идеални части от общите части на сградата. С двата протока ищцата се снабдява след поискване от председателя на, като не са подписани от протоколчик. Първият, който съдържа подписи е предварително съставен, а вторият е изготвен след поискване от нейна страна.

Изготвен е по нейно възражение ,че не се спазва дневния ред, че са вписани лица, които не присъстват. По делото липсват доказателства за разгласа на протокола от общото събрание проведено на 18.08.2021год.От страна на ответника е представен протокол /л.75/ в който е вписано , че на 18.08.2020год. е съставен протокол от проведеното на 18.08.2020год. общо събрание. Липсва съобщение за разгласа на протокола с отразяване на датата и мястото, където да е разгласен. ИМ е подадена от ищцата на 14.09.2020год. ,т.е. в 30д.срок след провеждане на общото събрание, предвид на което съдът намира искът за допустим, като предявен в установения 30д.срок от узнаването.

Съобразно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС в редакцията на закона към 18.08.2020год. г. Общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват ОС, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по – късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи – не по – късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват ОС, за което се съставя протокол. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най- късно на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи – не по – рано от 24 часа след поставянето ѝ.

В поканата се посочват дневният ред на ОС, датата, часът и мястото на провеждането му /чл. 13, ал. 7 ЗУЕС/. Целта на посочената разпоредба е да гарантира от една страна своевременното узнаване за насроченото ОС, а от друга участието на всеки собственик при вземане на съответните решения.

В подкрепа на твърденията за надлежно свикано ОС на ЕС, в съответствие с императивните разпоредби на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС, ответната страна, чиято е и доказателствената тежест, е представила протокол със съобщение за провеждане на общо събрание. Този протокол с оглед наведените от ищцата твърдения и представено съобщение не установява, че е съществувал фактически преди провеждане на общото събрание. Тъй като не беше подкрепен с други доказателства, съдът не може да изведе извод, че същият е бил валидно съставен преди провеждане на общото събрание и представлява отправена покана за общо събрание. Предвид на това съдът приема, че ответникът не обори твърденията на ищцата , че Общото събрание на ЕС не е свикано редовно, тъй като липсва установената в закона разгласа на поканата за провеждането му,чрез съставяне на протокол.

С оглед горното съдът приема, че не спазени императивните изисквания на чл.13,ал.1 и ал.7 от ЗУЕС, относно законосъобразното свикване на общото събрание проведена на 18.08.2020год.

Освен липсата на законосъобразното свикване на общото събрание, приетите на общото събрание, проведено на 18.08.2020год.решения са порочни и тъй като не е спазена установената от закона процедура по провеждането му и разгласата на протокола след провеждането му.

Съгласно разпоредбите на чл.16, ал.5 от ЗУЕС (Изм. и доп. – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) 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.

Видно от протокола, липсва изряден списък на явилите се лица с отразяване на идеалните части от етажната собственост, която притежават . Посочени са формално всички етажни собственици, като явили се с посочени идеална част от общите части, като срещу лицата С. М. и Б.Х. е посочено – в.н., а срещу името на лицето А.И. е посочено името Ст.А.,т.е. вписани са формално за явили се лица, които не се явяват. Липсват доказателства за дадено упълномощаване,като направената ръкописна добавка, представляваща изявление на председателя за дадена му представителна власт да представлява С. М. и Б.Х. не санира този пропуск. Приетото на л.51 от делото изявление е недопустимо доказателство, тъй като представлява свидетелски показания в писмен вид,но дори и да беше доказано изрядно по надлежния ред соченото в изявлението обстоятелство, същото не валидира констатирания пропуск и порочност на протокола от общото събрание. Освен това не е посочено мястото, където е проведено събранието с оглед на което не може да се установи, дали то е проведено на мястото, където е обявено. Не са спазени и разпоредбите на чл.16,ал.4 от ЗУЕС за избор на протоколчик и водене на протокола от избрано от общото събрание лице. Посочени са формално точки, като липсва дебатиране по същите. Няма отделно гласуване по всяко едно от взетите решения и въобще отразяване на валидно гласуване. Посечено е в края на протокола кои лица дават съгласие и кои не. Предвид на това не може да се изведе точен извод за начина по който са гласували етажните собствениците по всяко едно от решенията и прецени наличието или липсата на кворум по същото. Липсват представени пълномощни на лица, които не се явяват , а формално са записани за явили се.Липсва подпис на явилите се лица, а протокола от 18.08.2020год. за общо събрание без час и място на провеждане в който са посочени явилите се лица срещу подпис , не представлява неразделна част от другия протокол и касае вземане на решение , което е извън обявения дневен ред . Макар и смислово решенията на общото събрание от 18.08.2020год. да не са разбираеми, същите не са и съобразени с обявения в съобщението дневен ред. Предвид на това съдът намира, че процедурата по формалното провеждане на събранието е изцяло опорочена до степен , която не позволява да се преценява съществото на взетите решения и тяхната законосъобразност.

Съгласно чл.16,ал.7 от ЗУЕС (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп., бр. 26 от 2016 г.) Председателят на управителния съвет (управителят) в срока по ал. 6 поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и

мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите, а в случаите по чл. 13, ал. 2 се изпраща на посочената електронна поща или адрес в страната. Когато в случаите по чл. 13, ал. 2 лицето не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат копия на протоколи, то се смята за уведомено с поставяне на съобщението.

Ответникът, който носи тежестта да установи процедурата по чл.16,ал.7 от ЗУЕС, не ангажира доказателства в тази насока. Няма протокол за разгласа на съобщението, съгласно изискванията на закона, съставен от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. С оглед на това от формална гледна точка е налице нарушение и на процедурата по разгласа на протокола от общото събрание, проведено на 18.08.2020год.

С оглед гореизложеното съдът намира, че твърденията на ищцата за незаконосъобразност на решенията взети на общо събрание на етажната собственост – ответник, проведено на 18.08.2020год. се явяват доказани и постановява решение с което уважава иска.

Възраженията на ответната страна за липса на правен интерес за ищцата от водене на настоящото дело се явяват неоснователни. Същата се явява етажен собственик в процесната етажна собственост и наличието на решения от общото събрание на етажната собственост аргументира интереса ѝ от атакуването на същите.

С оглед изхода от настоящото дело ищцата има право на разноски. Същите възлизат в размер от 480лв. и се изразяват в следното: 80лв. държавна такса и 400лв. адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по иска на Д. Р. П., ЕГН\*\*\*\*\* с адрес: \*\* със съдебен адрес: \*, чрез адв.П.В., като незаконосъобразни решенията на общото събрание на Етажна собственост \*, представлявана от председателя на УС В.Й., проведено на 18.08.2020 г., обективирани в Протокол от 18.08.2020 г. и в Протокол от 18.08.2020 г. от 19.00 часа, с които:

-„единодушно се взе решение за справедливо разпределение на

финансовия ресурс, както следва: 1. Сем. П. не участват във финансирането на изграждане на дворната врата към бул. „8-ми Приморски Полк". Следователно 1/8 част от наличните финансови средства в касата на кооперацията към 24.07.2020 г.ще им бъдат върнати на тяхно разположение..." „След завършване на монтажа на външната дворна врата към бул. „8\*", сем. П. няма да получат ключ за ползването ѝ."

-„Финансовият отчет беше докладван от председателя на етажната

собственост В.Н., като Д.П. отказа да вземе полагаемата ѝ се 1/8 част от наличните 1 финансови средства в касата на кооперацията, тъй като не участва в изграждането на дворната врата към бул.,\*". Същите средства в размер на 189.42 лв. (сто осемдесет и два лв. и 42 ст.) тя ги връща в касата на кооперацията за общо ползване."

-„Писмо от „Energo-Rго" за прекратяване на снабдяването с ел. енергия по регулирани цени от 01.10.20 г. се взе решение със съдържанието на писмото да се запознае наемателят на магазина и той да си избере доставчика на ел. енергия." -„По молба на Л.Г. - обсъждане на възможност за директно излизане от вратата на терасата му към бул. „\*" на ул. \*. Същият разясни както следва: -съгласие за премахване на 2 бр. храстовидни нови насаждения, които са в непосредствена близост до терасата му и в бъдеще при разрешение за построяване на стационарна стълба ще бъдат проблем. 2 бр. храстовидни нови насаждения ще бъдат разсадени на друго място в градинката пред блока. Съгласие за построяване на стационарна стълба от съществуваща вече балконска врата на терасата към бул. „\*.

Съгласие дадоха:

- ап. 1 - Н.

- ап. 2 - Г.

- ап. 3 С. М.

- ап. 5 - А.. И.

- ап. 7 - Б.Х.

- ап.8 - Ст. Б. Несъгласие изрази:

- ап.4 - Д.П. с мотив, че не разбира необходимостта от отделен вход на един апартамент от кооперацията.", **на основание чл.40,ал.2 от ЗУЕС.**

**ОСЪЖДА** Етажна собственост град Варна, \*, представлявана от председателя на УС В.Й. **ДА ЗАПЛАТИ** на Д. Р. П., ЕГН\*\*\*\*\* с адрес: \* със съдебен адрес: \*, чрез адв.П.В., сумата от **480лв.**, представляваща сторени по делото разноски, изразяващи се във внесена държавна такса от 80лв. и 400лв. платено адв.възнаграждение, **на основание чл.78,ал.1 от ГПК.**

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването на страните , ведно с препис от съдебния акт.

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