

# РЕШЕНИЕ

№ 106

гр. гр.Несебър, 19.04.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в публично заседание на единадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова  
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело № 20212150100923 по описа за 2021 година

Предявен е иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

От Е.Ю. В. и Н. А.. М. срещу собствениците от етажната собственост в жилищна сграда с кадастрален индетификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, е предявен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията на общото събрание на ЕС от 14.06.2021г. Ищците сочат, че не е изготвена покана за свикване на събранието на руски език. Развиват подробни съображения за допуснати нарушения при свикване на събранието. Обръщат внимание, че сградата към момента е незавършена. Сочат, че поканата за свикване е с непълно съдържание. Навеждат, че при провеждане на събранието не е осигурен преводач на руски език. Излагат, че са допуснати нарушения на чл. 16, ал. 4 и ал. 5 ЗУЕС. Считат, че изборът на управител противоречи на чл. 21, ал. 4 ЗУЕС. Сочат, че са налице решения, които излизат от предметния обхват на чл. 11 ЗУЕС. С тези доводи моли решенията да бъдат отменени. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника – собствениците от етажната собственост в жилищна сграда с кадастрален индетификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, не е депозиран отговор. В допълнително становище са въведени съображения, че събранието е проведено законосъобразно. От съда се иска да отхвърли претенциите.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 12 ГПК намира, че се установява следното от фактическа и правна страна:

Предявен е иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС. С иска са атакувани всички решения, взети на 14.06.2021г. от общото събрание етажната собственост на вход „Д.“. В тежест на ищците по предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС е да докажат, че са собственици на самостоятелни обекти в сградата, която се намира в режим на етажна собственост и, че са били взети решенията, чиято отмяна се иска. В тежест на ответника е да докаже, че

събранието е проведено при спазване на всички изисквания за това, вкл. за свикване на общото събрание, чл. 11 ЗУЕС, чл. 16, ал. 4 и ал. 5 ЗУЕС и чл. 21, ал. 4 ЗУЕС.

От нотариални актове (на л. 7 – л. 17 от делото) се установява, че Е.Ю. В. и Н. А.. М. са собственици на самостоятелни обекти в сграда (в степен на завършеност „груб строеж“), находяща се в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър. От представен от ищците протокол (на л. 5 – л. 6 и л. 50 – л. 53 от делото) се установява, че на 14.06.2021г. се провело общо събрание на етажните собственици в сградата, по което били взети решения, както следва: за избор на управител, за извършване на довършителни работи с оглед снабдяване на сградата с разрешение за ползване, сключване на договори за извършване на довършителни СМР, възлагане на собствениците, съответно на притежаваните от тях идеални части, да заплатят стойността на необходимите довършителни работи, определяне на месечен срок за плащане по сметка, предоставена от „\*\*\*\*\* ЕООД, завеждане на съдебни дела срещу неплатилите собственици.

Следва да се има предвид, че при предявен конститутивен иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, преценката за законосъобразност, която е длъжен да извърши съдът, е ограничена само до изрично посочените в исковата молба нарушения, представляващи самостоятелни основания за отмяна на атакуваните актове на общото събрание. Това следва от характера на производството, което е исково и съдът дължи произнасяне само по заявените в исковата молба основания. В този смисъл е и задължителната практика на ВКС, постановена по реда на чл. 290 ГПК - Решение № 58 от 25.03.2014г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013г., I г. о. В светлината на изложеното настоящият съдебен състав счита, че следва да бъдат разгледани единствено възраженията за незаконосъобразност на атакуваните решения, обективирани в исковата молба. Възраженията на ищеца са следните: 1. Свикване на събранието в нарушение на чл. 12 и чл. 13 от ЗУЕС; 2. Нарушение на чл. 21, ал. 4 от ЗУЕС относно решението за избор на управител; 3. Нарушения на чл. 11 от ЗУЕС относно останалите взети решения; 4. Провеждане на събранието при липса на преводач.

По възраженията за нарушена процедура по свикването на общото събрание:

Следва да се обърне внимание, че общото събрание е свикано с покана за свикване на общо събрание (на л. 17 от делото). В поканата е вписано, че събранието се свиква от „\*\*\*\*\* на основание чл. 12, ал. 6 от ЗУЕС, като същото ще се проведе на 11.06.2021г. от 10:00 часа във фоайето на сградата. Надлежното свикване на събранието чрез тази покана е оспорено с исковата молба, като на ответника изрично е указано да докаже, че събранието е проведено при спазване на всички изисквания за свикване на общото събрание.

Съгласно чл. 12, ал. 6 от ЗУЕС при нововъзникнала етажна собственост първото общо събрание се свиква в 6-месечен срок от възникването ѝ от собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части. Когато общото събрание не е свикано в посочения срок, то може да се свика от всеки собственик или ползвател. В чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС е предвидено, че 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, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол.

От една страна е вярно, че според трайната практика на ВКС (Определение № 845 от

07.12.2018г. по гр.д. № 1535/2018г. по описа на III гр. о. на ВКС, Определение № 157 от 17.03.2014г. по гр.д. № 486/2014г. по описа на I гр. о. на ВКС) нововъзникнала етажна собственост по смисъла на чл.12 ЗУЕС е тази, при която сградата, в която отделни обекти принадлежат на различни собственици, е изградена в груб вид. От представените от ищците нотариални актове се установява, че сградата още към 2015г. е била изградена в „груб строеж“, а от ответника са представени доказателства, че „\*\*\*\*\* ЕООД е придобило собственост върху обекти в сградата (нотариални актове на л. 66 – л. 83 от делото). Т.е. принципно не е имало пречка събранието да се свиква по този начин, но в случая по делото не са ангажирани доказателства да е спазен чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. Както се посочи датата и часът на поставянето на поканата задължително се отбелязват върху нея от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. В единствената налична по делото поканата (на л. 17) не са отразени дата и час на поставянето ѝ. По делото не е представен и задължителният в такива случаи протокол за залепване на поканата. При това положение от събраните по делото доказателства по никакъв начин не може да се установи (въпреки разпределената на ответника доказателствена тежест) датата на залепване на поканата, поради което не може да се установи и спазването на срока за провеждане на събранието по чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС.

С оглед изложеното до тук съдът достигна до краен извод, че са допуснати съществени нарушения на процедурата при свикване на общото събрание, които са достатъчни, за да се приеме, че всички решения, взети от общото събрание, следва да бъдат отменени.

Извън горното съдът приема за основателни и доводите на ищците за нарушения по чл. 21, ал. 4 и чл. 11 от ЗУЕС във връзка с конкретните решения. Между страните не се спори, че сградата към момента на провеждане на общото събрание не е била въведена в експлоатация (самите решения на ОС са в тази насока). Ето защо решението по т. 1 от протокола – за избор на управител, е взето в нарушение на чл. 21, ал. 4 от ЗУЕС, според която норма при нововъзникнала етажна собственост избор на управителен съвет (управител) се провежда в 6-месечен срок от въвеждането на сградата в експлоатация. Противоречат на чл. 11 от ЗУЕС решенията по т. 3, т. 4, т. 5 и т. 6 от протокола, тъй като от една страна е вярно, че общото събрание може да приема решения за извършването на „полезни разходи“ – чл. 11, ал. 1, т. 10, б. „а“ ЗУЕС вр. пар. 1, т. 12 от ДР на ЗУЕС. От друга страна „Полезни разходи“ са разходите, с които се увеличава стойността на сградата при преустройства и ремонт на общите части, не са нормативно предвидени и са извън разходите за необходим и неотложен ремонт и за основно обновяване. Т.е. за валидно приемане на решение по цитираните разпоредби от ЗУЕС е необходимо да се посочи конкретно какви разходи ще се осъществяват, за какви конкретни дейности (преустройства, ремонт, други), какви (като парично измерение) оферти съществуват, какви оферти се приемат от общото събрание, как се разпределят между етажните собственици тези разходи. В случая такива решения не са взети, като общото събрание е взело единствено решения с общи формулировки – „извършване на довършителни работи“, „сключване на договори за извършване на довършителни СМР“, възлагане на собствениците да заплатят стойността им – без уточнение на стойността. Приемането на подобни решения действително излиза извън предметния обхват на чл. 11 от ЗУЕС, тъй като същите са толкова общи и неконкретни, че на практика се препятства възможността да се установи какви точно решения се вземат и от компетентността на общото събрание ли са те.

Нещо повече – дори да се приеме, че става въпрос за разходи, имащи за цел довършването на сградата и снабдяването ѝ с акт 16, в трайната практика на ВКС е застъпено разбирането, че тези разходи представляват „полезни“ по смисъла на ЗУЕС (Определение № 245 от 16.05.2013г. по

гр.д. № 2370/2013г. по описа на I гр. о. на ВКС, Определение № 845 от 07.12.2018г. по гр.д. № 1535/2018г. по описа на III гр. о. на ВКС). По арг. от чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУЕС вземането на решение за „полезни“ разходи следва да се извърши с мнозинство не по-малко от 75 на сто идеални части от общите части, а в случая решението по т. 3 от дневния ред е взето с мнозинство 29,52 % идеални части от общите части на сградата, а тези по т. 4, т. 5 и т. 6 – с мнозинство 21,75 % идеални части от общите части на сградата.

При всичко изложено до тук може да се направи извод, че решенията, взети на събранието от 14.06.2021г., са незаконосъобразни както поради ненадлежно свикване на събранието, така и поради противоречието им с норми от ЗУЕС, поради което следва да бъдат отменени. При този изход на спора следва да се присъдят разноски в размер на 80 лв. за платена държавна такса в полза на ищцата Н.М., която е вписана като задължено лице за държавната такса. Не следва да се присъждат разноски за адвокатски хонорар, тъй като в приложения по делото договор за правна помощ (на л. 24) изрично е вписано, че възнаграждението следва да се заплати „по банков път“, а от ищите не са ангажирани доказателства, че действително възнаграждението е заплатено на процесуалния им представител по банков път (в този смисъл т. 1 от Тълкувателно решение № 6/2012г. от 06.11.2013г. по тълк.дело № 6/2012г. по описа на ОСГТК на ВКС).

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост, предявен от Е.Ю. В., гражданин на Руската Федерация, родена на \*\*\*\*\*г., с паспорт № \*\*\*\*\*, издаден на 27.01.2014г., с адрес в \*\*\*\*\* и Н. А. М., гражданин на Руската Федерация, родена на \*\*\*\*\*г., с паспорт № \*\*\*\*\*, издаден на 03.03.2012г. с адрес в \*\*\*\*\* всички решения от протокол от общото събрание, проведено на 14.06.2021г. на етажната собственост в жилищна сграда с кадастрален идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК собствениците от етажната собственост в жилищна сграда с кадастрален идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, да заплатят на Н. А. М., гражданин на Руската Федерация, родена на \*\*\*\*\*г., с паспорт № \*\*\*\*\*, издаден на 03.03.2012г. с адрес в \*\*\*\*\* сумата от 80 лв., представляваща направени по делото разноски за платена държавна такса.

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

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