

РЕШЕНИЕ

№ 2101

гр. Варна, 12.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 48 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесет и първи май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Добрина Петрова

при участието на секретаря Антоанета М. Атанасова
като разгледа докладваното от Добрина Петрова Гражданско дело № 20223110107507 по описа за 2022 година

Образувано е по предявен иск от ищеца Т. М. -Г. срещу ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на сграда, находяща се в гр.В. **с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС** за отмяна като незаконосъобразни решенията, приети по т. 1 на общо събрание на 28.05.2022 г. на ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на сграда, находяща се в гр.В. **по т. 1 от протокол на ОСЕС:** Да бъде назначен за портиер в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр. В., В.М.М., с месечно възнаграждение 2000 лв. /две хиляди лева/, като отделно ще се заплащат дължимите осигуровки. Разходите за портиер се разпределят съгласно чл.51 от ЗУЕС, а именно от всеки самостоятелен обект в сградата се събира равна парична сума. Управителят да сключи договор от името на ЕС с избрания управител и да договори останалите условия от договора от името на ЕС, както намери за добре.“

При условията **на евентуалност е предявен иск за прогласяване** взетите решения за нищожни на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД, поради противоречие със законовото изискване на чл. 6,ал.1,т.7 от ЗУЕС, поради противоречие с добрите нрави и в евентуалност при заобикаляне на закона.

Ищцата твърди, че е собственик на жилище - апартамент, находящо се в сграда на адрес: гр. В.. Същото е придобила по наследство от родителите си- М.Р.М. и Ф.Н.М..

Сочи, че на 29.05.2022 г. от залепен във входа на етажната собственост протокол узнава, че на 28.05.2022 г. е било проведено общо събрание на собствениците в етажната собственост, находяща се в гр. В., с дневен ред: 1. Обсъждане на предложение за назначаване на портиер в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр. В. Определяне на задълженията които да му бъдат възложени. Определяне на месечно възнаграждение на избрания портиер; 2. Разни.

Твърди, че при вземането на решенията отразени в протокола от 28.05.22 г., са

допуснати съществени закононарушения. Събранието не е свикано съобразно изискванията на ЗУЕС и ищцата не е уведомена надлежно за провеждането му. Счита, че с взетите решения се нарушават добрите нрави, доколкото нито е оправдано назначаване на портиер за б обекта в сградата, нито е оправдано определеното възнаграждение. Сочи, че изложените причини за необходимост от назначаване на портиер са неверни.

Ищцата сочи, че видно от протокола, само две лица притежават пет от общо шестте жилища в етажната собственост, което създава предпоставки да злоупотребят с предоставените им права. Това именно е станало факт с вземането на решение за назначаване на портиер, без да е налице необходимост от такъв, при това с месечна заплата равняваща се на трикратния размер на минамална работна заплата за страната и то невключваща осигуровки. Ищцата твърди, че необходимост от назначаване на портиер няма, тъй като в етажната собственост има само шест самостоятелни жилища, а има назначена чистачка, управител на ЕС и инсталирано видеонаблюдение. Достъпът до етажната собственост се извършва с ключ от входната врата или с електронен чип и изложените причини за необходимост от назначаване на портиер, посочени в протокола, са неверни.

Ищцата счита, че с взетото решение да се назначи портиер с възнаграждение от 2000 лв. се цели единствено поставянето ѝ в невъзможност да ползва спокойно жилището си, без да заплаща неоправдано високи разходи за обслужване на етажната собственост. Отделно от това, е овластен управителят на етажната собственост да сключи договор посочения портиер, при условия „както намери за добре“, което още веднъж е показателно, че е налице именно с нарушаване на добрите нрави, тъй като при гласувано от ОС на ЕС месечно възнаграждение от 2 000 лв., без в това да се включват дължимите осигуровки, е възможно да се договори 4-часов работен ден, допълнителни заплащания и др.

В едномесечния срок за отговор ответникът, оспорва исквете. Ответникът оспорва твърденията в исквата молба. Сочи, че ищцата почти ежедневно настанява туристи в таванското помещение на кооперацията, като през месец май 2022 г., в периода от залепване на поканата за свикване на ОС на ЕС на 14.05.2022 г. в 10.00 часа до провеждането на същото на 28.05.2022 г. в 18.00 часа, е посещавала етажната собственост почти всеки ден, а често и по няколко пъти на ден. Излага, че през месец май 2022 г. ищцата многократно е посещавала етажната собственост и е невъзможно да не е виждала всеки път залепената на входната врата покана.

Ответникът твърди, че основна причина за свикване на ОС на ЕС и вземане на оспорваното от ищцата решение са противозаконните действия на същата. Излага извършвани нарушения на ищцата в етажната собственост. Сочи, че ищцата като собственик на „студения етаж“ през годините извършва множество незаконни строителни дейности, извършва и усилен хотелиерска дейност в **"студения етаж"**, който целогодишно отдава като "стаи за гости". Като тази дейност е съпроводена с постоянно текучество на множество непознати хора със съмнителен произход и поведение в етажната собственост, които го наемат и почасово, видно от контингента и облика на посетители. Ответникът сочи, че противозаконните действия на ищцата са причина другите собственици да търсят различни форми и начини за осигуряване на сигурността и безопасността на етажната собственост, както и да се опитват да създадат нормални и спокойни условия за живот в сградата.

Излага, че с цел отстраняване на множеството нарушения извършвани от ищцата са подавани и редица жалби и сигнали до различни административни органи и институции с молба за извършване на проверка и съдействие, в това число до: РСПЛБ; 1-во РУ към ОДМВР гр. Варна; ХЕИ гр. Варна; Районна прокуратура Варна; Община Варна; Район "Одесос" и други.

Твърди се ,че управителят на етажната собственост писмено е уведомявал ищцата за "Нарушения свързани с НС Македония 32", но множеството нейни неправомерни и незаконосъобразни действия не са преустановени и към настоящия момент.

Твърди се ,че ищцата не е участвала и към момента не участва в заплащането на каквито и да е суми към етажната собственост.

Ответникът счита, че незаконосъобразните действия от страна на ищцата са единствената причина за високите разходи, които непрекъснато се налага да бъдат заплащани от другите двама собственици в етажната собственост, които не само. че имат пет броя обекти и значително по-голям процентен дял от етажната собственост (47.74% и 38.37%). но са принудени непрекъснато да заплащат и непредвидени разходи за предизвиканите от ищцата и нейните "гости" аварии, за да съхранят и защитат собствеността си.

Ответникът сочи, че при упълномощаването на собственика А.Д.от неирисъстващия на ОС на ЕС собственик Н.К.са изпълнени всички законови изисквания на чл. 14 от ЗУЕС. Упълномощената лично се е разписала в Протокола от събранието, използвайки дълъг и кратък вариант на подписа си. което се потвърждава от нея.

Счита, че в конкретния случай общите норми на ЗЗД досежно нищожността са неприложими, поради основния принцип в правото, че: *Lex specialis derogat Lex generalis*.Още повече, че взетото от общото събрание на етажната собственост решение за назначаване на портиер е изрично уредено в специалния закон, по аргумент от чл. 51, ал. 4 от ЗУЕС, което решение по никакъв начин не може да се тълкува, че противоречи на закона, заобикаля закона или противоречи на добрите нрави, каквито опити за тълкуване за направени в исковата молба.

Ответникът сочи, че Общото събрание на етажната собственост е свикано законосъобразно, проведено е законосъобразно и е взело напълно законосъобразни и валидни решения, като са изпълнени всички конкретни изисквания на специалния закон - ЗУЕС.

Взетите решения са в правомощията на ОС по аргумент от чл. 51. ал. 4 от ЗУЕС, съгласно който разходите за портиер са посочени като част от разходите за поддържане на общите части на ЕС. При анализ на същността на портиерската услуга, изцяло от компетентността на ОС е вземането на обжалваното решение, тъй като съставлява действие по управление на етажната собственост, за което е необходимо мнозинство повече от 50% от представените идеални части от общите части на арадата на общото събрание, каквото в случая е налице.

Моли исковете да бъдат отхвърлени като неоснователни и недоказани.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства и аргументи на страните, след съвкупна преценка и по вътрешно убеждение, съобразно чл.235 от ГПК, приема за установено следното:

С приетият за окончателен по делото проект за доклад по определение №674/17.01.23г. в о.с.з. на 31.05.2022г., съдът е приел за безспорно и ненуждаещо се от доказване между страните, че ищцата е собственик на обект-„студен етаж“ в сградата, находяща се в гр. В., по Нотариален акт за продажба на недвижим имот акт №**, том ***, дело №*** год. на нотариуса при Варненски Народен Съд Стоян Стоянов, като наследник, на основание чл. 146, ал.1, т.3 ГПК.

Видно е от Протокол от проведено на 28.05.2022 г. Общо събрание на Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. В. се установява, че на 28.05.2022 г. е било проведено общо събрание на етажните собственици в жилищната сграда, като към 18.00 часа са присъствали собствениците на 86,11 % ид.ч. на сградата. На събранието са взети обжалваните решения по т. 1 от протокол на ОСЕС: Да бъде назначен за портиер в сграда в

режим на етажна собственост, находяща се в гр. Варна, ул. „Македония“ № 32, В.М.М., с месечно възнаграждение 2000 лв. /две хиляди лева/, като отделно ще се заплащат дължимите осигуровки. Разходите за портиер се разпределят съгласно чл.51 от ЗУЕС, а именно от всеки самостоятелен обект в сградата се събира равна парична сума. Управителят да сключи договор от името на ЕС с избрания управител и да договори останалите условия от договора от името на ЕС, както намери за добре.“

По делото е представен протокол за проведено ОС на Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. В. от 23.09.21г. на което е избран като управител по З.С.И..

Видно от пълномощно от 26.05.22г. /л.19 от делото/ Н.О.К. е утълномошил А.Б.Д., в качеството ѝ на собственик на обект в сграда в режим на ЕС в гр.В. да го представлява на общото събрание, което ще се проведе на 28.05.22г. от 18ч., с правото да гласува от негово име и за негова сметка както прецени и намери за добре.

По делото е представен протокол за обявяване на протокола от проведено ОС на ЕС с адрес в гр. В., видно от който на 28.05.22г. е поставено съобщение от вътрешната страна на входната врата на сградата изготвен протокол от ОС на ЕС.

По делото е представен протокол за обявяване на покана за ОС на ЕС с адрес в гр. В., видно от която на 14.05.22г. на вътрешната страна на входната врата на сградата е поставена покана за ОС на ЕС. Представен е и констативен протокол за извършеното залепяне на поканата за свикване на ОС –л.18 от делото.

По делото са представени Сигнал до РС ПАБ, молба от Община Варна с рег. № РД22017654ОД_001ВН от 18.08.2022г. , жалба вх. № 06-2005/24.08.2022г., сигнал вх. № 96-00-121/25.08.2022г., сигнал вх. № 433000-20225/02.09.2022г., жалба вх. № 433000-20224/02.09.2022г. сигнал № 11725/02.09.2022г., допълнителна молба рег. № РД22017654ОД_001ВН от 07.09.2022г., допълнителна молба вх. № РД22017654-ОД/07.09.2022г., Удостоверение №175-О, УИК 0 В1-ОДЖ-23А-С0 от 31.01.2022г.; Удостоверение №319-О, УИК 0 В1-ОФЧ-23А-С0 от 14.09.2022г.; извлечение от ЕСТИ от дата 26.05.2023г. за места за настаняване и извлечение от ЕСТИ от дата 26.05.2023г. за регистър за настаняванията.

Въз основа на горната фактическа установеност, съдът формира следните правни изводи:

По предявения иск по чл.40 от ЗУЕС, съдът намира следното:

Съдът намира иска, с който е сезиран, за процесуално допустим. Искът изхожда от легитимирано лице видно от ангажираните официални свидетелстващи документи /нотариален акт за продажба на недвижим имот №**, том **, дело **** на нотариус при Варненски народен съд/ се констатира по несъмнен начин, че ищцата се легитимира формално като собственик по наследство на самостоятелен обект в процесната етажна собственост. Сезиран е родово и местно компетентен съд. Разпоредбата на чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС въвежда за подаване на молбата 30-дневен преклузивен срок от оповестяване на решението по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, за спазването на който съдът следи служебно. Видно от ангажираните по делото доказателства обявлението от протокола за проведено ОС на ЕС е обявено на 28.05.2022г., като е залепено обявление по чл.16 ал.7 от ЗУЕС. Съответно исковата молба е подадена на 13.06.22г. Т.е. преди изтичането на нормативно определения 30-дневен срок.

Искът е насочен срещу легитимирана страна – етажната собственост, която се представлява от З.С.И., избран за управител на ЕС на общото събрание проведено на 23.09.21г. с мнозинство 86,11 % ид.ч. от общите части на сградата, който по изричната разпоредба на чл. 41 от ЗУЕС представлява собствениците в етажната собственост в съда .

Не е спорно по делото, а и от съдържанието на протокола от 22.02.2021 г. се установява, че на проведеното общо събрание са взети оспорените от ищцата решения, а

именно по т. 1 от протокол на ОСЕС: Да бъде назначен за портиер в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр. В., В.М.М., с месечно възнаграждение 2000 лв. /две хиляди лева/, като отделно ще се заплащат дължимите осигуровки. Разходите за портиер се разпределят съгласно чл.51 от ЗУЕС, а именно от всеки самостоятелен обект в сградата се събира равна парична сума. Управителят да сключи договор от името на ЕС с избрания управител и да договори останалите условия от договора от името на ЕС, както намери за добре.“Решенията са взети с мнозинство от 86,11 %

Когато се касае до проверка на законосъобразността на решения на общото събрание на етажна собственост по реда на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, предметът на делото се определя от твърденията на ищеца за допуснати нарушения с оглед разпоредбите на ЗУЕС относно свикването, провеждането и вземането на решения от общото събрание, като във всички случаи тези нарушения трябва да са конкретно посочени.

В случая ищцата се позовава на незаконосъобразно свикване на общото събрание и незаконосъобразно взети решения.

В чл. 13 от ЗУЕС (изм. ДВ, бр. 57/2011, бр. 26 от 2016 г.) е предвиден редът за свикване на общо събрание на собствениците в ЕС, а именно 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. Видно от представена по далото покана за свикване на ОС на ЕС на 14.05.22г. на вътрешната страна на входната врата на сградата е поставена покана за ОС на ЕС. Поканата съдържа необходимото съдържание, посочено е лицето, което свиква ОС, дата, час, място на провеждането му и дневен ред.

По делото не се установи ищцата Т. М. да е уведомила по реда на чл.13, ал.2 от ЗУЕС управителя на ЕС, като посочи телефонен номер на които да бъде уведомяване за свикване на ОС, с оглед наведените от същата твърдения, че не е била уведомена по телефона. Поради което редът за свикване на общото събрание е спазен, като събранието е свикано редовно и законосъобразно.

ЗУЕС поставя редица изисквания към провеждането на общите събрания на етажната собственост, с оглед гарантиране законосъобразността на взетите решения. Същите са посочени в разпоредбите на чл. 16, ал. 1-9 ЗУЕС, според които събранието следва да се проведе на подходящо място в етажната собственост, прилежащата площ или на друго място в близост до нея; да бъде председателствано от председателя или друг член на управителния съвет, или от управителя; да не приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен в неотложни случаи; за провеждането му да се води протокол. В чл. 16, ал. 5 ЗУЕС са посочени реквизитите, които следва да съдържа този протокол, като същият се изготвя в 7-дневен срок от провеждането на събранието и се подписва от председателстващия и протоколчика, като документът 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.

Разпоредбата на чл. 14 ЗУЕС предоставя право на етажнен собственик да вземе участие в ОС чрез пълномощник. Съгласно императивното изискване на чл. 14, ал. 5 ЗУЕС, участието на упълномощеното лице в събранието следва да бъде отразено в протокола, като към последния се приложи копие от пълномощното.

Твърдението на ищцата за нарушаване на разпоредбата на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС, доколкото съставеният протокол не е посочено за кое лице се гласува, а е назначен за управител Васил Маринов, не е отразено как е назначен протоколчик на заседанието и как Н.К.е представляван от А.Д., като подписа не е нейн, също се явява неоснователно. Наличието на специални изисквания към изготвянето и съдържанието на протокола,

удостоверяването на съдържанието му от изрично натоварени лица за това, определеният начин за оповестяването му и срокът за оспорване на неговото съдържание придават на същия доказателствена сила на протокола, подобна на официалните свидетелстващи документи. След изтичане на срока за оспорване на съдържанието му, протоколът се стабилизира и има обвързваща етажните собственици, третите лица и съда доказателствена сила (в този смисъл и решение № 8/24.02.2015 г. по гр. д. № 4294/2014 г. на ВКС, I г. о.). По делото не са ангажирани доказателства относно упражненото от ищцата правомощие да възрази срещу така изготвеното съдържание на протокола от проведеното общо събрание по реда на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС, съдът приема, че действието на протокола е стабилизирано, съответно – така релевираните оспорвания следва да се приемат за неоснователни.

Видно от представения по делото протокол от ОС на ЕС от 28.05.22г. са спазени посочените по-горе изисквания, представено е и пълномощно от Н.К. към А.Д. от 26.05.22г. /л.19 от делото/. Представено е надлежно пълномощно съобразно изискването на чл.14, ал.1 от ЗУЕС като е спазена изискуемата от закона форма и въпросът дали Н.К. е бил надлежно представляван, може да се повдигне от представляваното лице, но не от друго.

Доколкото ищцата не сочи други нарушения по отношение свикването и провеждането на ОС то същото е свикано и проведено законосъобразно.

Що се отнася до изложените оплаквания за материална незаконосъобразност на взетите решения, описани в т.1 и отнасящи се за необходимостта от назначаване на портierer. Същото е свързано с целесъобразността на взетите решения и затова стои извън компетентността на съда.

С оглед гореизложеното предявения иск по чл.40 от ЗУЕС се явява неоснователен и следва да се отхвърли.

Предвид неоснователността на главния иск, то съдът следва да разгледа предявения в **условията на евентуалност иск за прогласяване** взетите решения за нищожни на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД, поради противоречие със законовото изискване на чл. 6, ал.1, т.7 от ЗУЕС, поради противоречие с добрите нрави и в евентуалност при заобикаляне заобикаляне на закона.

Правната доктрина (Павлова, М., Гражданско право. Обща част., С., 2002, с. 462; Велинов, Л., Етажна собственост. Правен режим., С., 2001, с. 134; Ставру, Ст. Въпроси на етажната собственост., С., 2009, с. 211) и част от съдебната практика (Решение № 659/20.11.2009 г. по гр. д. № 4357/2008 г. II гр. о. на ВКС, Определение № 89/22.05.2017 г. по ч. гр. д. № 1464 по описа за 2017 г. на I гр. о. на ВКС, Решение № 53 от 11.03.2016 г. на ВКС по гр. д. № 4753/2015 г., III г. о., ГК на ВКС, Определение № 151 от 5.03.2020 г. на ВКС по гр. д. № 4443/2019 г., IV г. о., ГК) възприемат, че решенията на ОС на ЕС могат да бъдат както унищожаеми, така и нищожни. Унищожаемите решения подлежат на отмяна по съдебен ред, когато ОС е свикано и/ или решенията са взети в нарушение на реда по ЗУЕС, и/ или ОС е упражнило своите правомощия в отклонение на изискванията от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС, чрез конститутивен иск по чл. 40 ЗУЕС, предявен от лицата, които са участвали или са имали право да участват в ОС към момента на вземане на съответното решение (всеки собственик на самостоятелен обект). След изтичане на преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС решенията на ОС подлежат на изпълнение и се изчерпва правната възможност за позоваване на унищожаемост чрез иск или възражение. На нищожност на решения на ОС всяко заинтересовано лице може да се позовава безсрочно чрез възражение или чрез установителен иск с правна квалификация чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД или в чл. 26, ал. 2, пр. 2 ЗЗД, когато решения на ОС на ЕС изначално не са породили действие, тъй като правният режим на ЗУЕС не се прилага или макар да се прилага, ОС на етажните собственици е надхвърлило своята компетентност, или решение в действителност няма, въпреки че протокола по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС невярно го отразява. Решението на ОС е с характеристика на многостранна правна сделка, а обстоятелството, че специалният ЗУЕС урежда иска по чл. 40 за отмяна на незаконните решения, които не са съобразени с изискванията на този

нормативен акт, не включва и не може да изключи съдебната защита срещу онези решения на ОС на етажните собственици, които изначално не са породили действие. Виждането, че по-широкият обем на съдебна защита срещу нищожните правни актове не следва да бъде ограничаван чрез тълкуване по съображения, почерпени от по-тесен режим на защитата срещу незаконните правни актове, изразено в Определение № 89/22.05.2017 г. по ч. гр. д. № 1464 по описа за 2017 г. на I гр. о. на ВКС изцяло се споделя от настоящия съдебен състав. Следва да се посочи, че с Тълкувателно решение № 1 от 06.12.2002 г. по тълк. д. № 1/2002 г., ОСГК на ВКС се приема, че когато решенията на ОС противоречат на учредителния акт или на повелителни разпоредби, или е налице процесуална незаконосъобразност под формата на неспазена процедура за свикване на събраниято, реда и кворума за приемане на решения, тези решения ще са отменяеми като незаконосъобразни, но това не води до тяхната нищожност. Нищожни са решения на ОС без писмена форма или абсолютно неразбираеми. С оглед изложеното следва да се приеме, че нищожността може да бъде предявена с установителен иск безсрочно. В останалите случаи решенията, които противоречат на закона, могат да бъдат отменени по иск на легитимирано лице, ако такъв бъде предявен в срока по чл. 40 ЗУЕС. Горното не се опровергава от наличието на разписаната в чл. 16, ал. 9 ЗУЕС възможност.

В конкретния случай ищцата предявява иск в условията на евентуалност за нищожност на взетите решения на проведено ОС, поради противоречие на взетото решение с чл.6,ал.1,т.7 от ЗУЕС, противоречие с добрите нрави и заобикаляне на закона. Този иск не е обвързан със срок поради което и исковете се явяват допустими като предявени от лица с правен интерес -собственици на самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС, а предявяването на исковете не е ограничено от преклузивния срок по чл. 40 ЗУЕС.

Съобразно разпоредбата на чл.6,ал.1,т.7 от ЗУЕС собствениците са длъжни да не накърняват добрите нрави.

Съгласно Тълкувателно решение № 1 от 15.06.2010 г. на ВКС по т. д. № 1/2009 г., ОСТК добрите нрави са морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тази на противоречието на договора със закона (чл. 26, ал. 1 ЗЗД). Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях. Един от тези принципи е принципът на справедливостта, който в гражданските и търговските правоотношения изисква да се закриля и защитава всеки признат от закона интерес.

В случая съдът намира, че взетите решения на ОС на ЕС би противоречала на добрите нрави, ако съществено нарушава еквивалентността на насрещните престации и цели на получаване на услуга несъответстваща на цената която ще се заплати под формата на възнаграждение на нетия портиер. Взето е решение възнаграждението да се заплаща от всеки самостоятелен обект в сградата да се събира равна сума. Както самата ищца сочи, тя притежава един самостоятелен обект в сградата, а останалите собственици, взели процесното решение притежават останалите 5 обекта в сградата. Поради което, по-голямата част от дължимото възнаграждение би се поело именно от останалите съсобственици в ЕС и не би могло да се приеме, че взетото решение от останалите етажни съсобственици е в ущърб на ищцата и е целенасочено.

Обстоятелството, че решенията се взимат с мнозинство съобразно притежаваната собственост в ЕС не би могло да обоснове накърняване добрите нрави при взимане на решение, когато едно или две лица притежават по-голяма ид.ч. от общите части на сградата, тъй като същото е в съответствие с чл.17 от ЗУЕС.

Взетите решения на ОС на ЕС не заобикалят императивни правни норми, нито противоречат на добрите нрави. Предвид изложеното съдът намира, че евентуалният иск за прогласяване на пълна нищожност на взетите решения на ОС на ЕС на основание противоречие със закона чл.6,ал.1,т.7 от ЗУЕС, противоречие с добрите нрави и евентуално

заобикаляне на закона, са неоснователни.

Съответно искът за прогласяване на нищожност на обективиранияте решения следва да бъде отхвърлен.

По разноските:

Предвид изхода на спора, основателно е искането на ответника за присъждане на сторените пред ВРС съдебно-деловодни разноски. Ответникът с отговора на исковата молба е представил пълномощно-л.16 от делото и договор за правна защита и съдействие, за заплатено възнаграждение от 600 лв. На осн.чл.78,ал.3 от ГПК, ищцата следва да заплати разноски в размер на 600 лв. на ответника.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл.235 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от ищцата Т. М. М. –Г., ЕГН ***** срещу ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на сграда, находяща се в гр.В. иск **с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС** за отмяна като незаконосъобразни решенията, приети по т. 1 на общо събрание на 28.05.2022 г. на ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на сграда, находяща се в гр.В. : Да бъде назначен за портиер в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр. В. , В.М.М., с месечно възнаграждение 2000 лв. /две хиляди лева/, като отделно ще се заплащат дължимите осигуровки. Разходите за портиер се разпределят съгласно чл.51 от ЗУЕС, а именно от всеки самостоятелен обект в сградата се събира равна парична сума. Управителят да сключи договор от името на ЕС с избрания управител и да договори останалите условия от договора от името на ЕС, както намери за добре.“, като неоснователен.

ОТХВЪРЛЯ предявения от ищцата Т. М. М. -Г. срещу ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на сграда, находяща се в гр.В. иск за **прогласяване** взетите решенията, приети по т. 1 на общо събрание на 28.05.2022 г. на ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на сграда, находяща се в гр.В. за нищожни на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД, поради противоречие със законното изискване на чл.6, ал.1, т.7 от ЗУЕС, поради противоречие с добрите нрави и в евентуалност при заобикаляне на закона, като неоснователен.

ОСЪЖДА Т. М. –Г., ЕГН ***** **да заплати** на ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на сграда, находяща се в гр.В. сумата от **600 лв. (шестстотин лева)**, разноски по делото за заплатено адв. възнаграждение, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____