

РЕШЕНИЕ

№ 3352

гр. Варна, 07.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 42 СЪСТАВ, в публично заседание на седми октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Моника Жекова

при участието на секретаря Христина Ив. Христова
като разглежда докладваното от Моника Жекова Гражданско дело №
20223110103452 по описа за 2022 година

За да се произнесе, взе предвид следното:

Предявени са обективно, кумулативно съединени установителни искове с правно основание чл. 26, ал.1 , пр.1 -во ЗЗД от ищеца К. Г. Т., ЕГН *** с адрес*** 6, ПРОТИВ** ответната **Етажна собственост** на жилищна сграда, с административен адрес ***.

Ищецът основава исковата си молба на следните твърдени факти и обстоятелства:

С Решение на ОС на ответната ЕС от **29 май 2020 г.** Кр.Т. бил лишен от правото да ползва асансьора с въвеждане на чип и отказ да му бъде предоставен с твърдението, че имал неплатени задължения към етажната собственост. Според ищеца решението било взето без кворум, с по-малко от 50% от притежаващите идеални части в сградата. Прегласувано било с опит да бъде санирано неправомерното решение от 29 май 2020 г. отново с решение на ОС на ЕС от дата **29 юни 2020г.** за спиране на достъпа на ищеца до асансьора - т.е. до обща част от сградата, съответно и до ползване на собственото му жилище , което продължавало повече от две години.

Твърди се от ищеца, че от май месец 2020 г. до сега е спрял достъпа на ищеца до асансьора във входа, чрез въвеждане на чип система.

Според ищеца самото решение на ОС на ЕС от 29 юни 2020 г. за спиране на достъпа му до асансьор е в нарушение на човешките му права и води до начална нищожност, взето било при превишаване на правата на ОС на ЕС и без правораздавателна власт, с излизане извън рамките на компетентност, с нарушение на императивна норма /материално правна и процесуално правна/, дори по недоказани задължения към етажната собственост, а и неправомерно удържани от ищеца суми.

Изрично още в исковата си молба ищецът е подчертал, че никъде в ЗУЕС не е записано, че ОС на ЕС може да ограничава правата на собствениците „самолично, под внушение на домоуправителя Н. К.“, а положението на лишаване на правото на ищеца да

ползва общата част - асансьор, респ. на жилището му вече траело две години , поради което и желае съдът да прогласи нищожността на решенията на ОС на ЕС от 29 май и 29 юни 2020 г. за спиране на достъпа на ищеца до асансьора като обща част и жилището му.

Обективизирано е искане и за осъждане на ответната страна да плати на ищеца сторените по делото разноски.

С исковата си молба ищецът е представил копия от документи, чието приобщаване като писмени доказателства ищецът желае .

В уточнителната си молба от 26.05.2022 г. ищецът е конкретизирал, че е собственик на самостоятелен обект в сградата в режим на ЕС - ***, както и придобивното основание, на което е станал едноличен собственик на имота - наследствено правопримство от неговата майка. В последните две уточнителни молби от м. 08 и м. 09.2022 г. ищецът отново е посочил, че иска му е да бъдат прогласени двете решения на ОС на ЕС , с които е лишен от достъпа до общата част в сградата - асансьор, като взети извън компетентността на ОС на ЕС, а и в нарушения на закона чрез въвеждане на чип система и отказ за предоставяне на чип за ползване на асансьора на ищеца - състояние което ищецът твърди, че трае от две години , като преди това ползвал асансьора. В последните две уточнителни молби ищецът е цитирал съдебна практика, позовал се и на доктринални становища относно липсата на изискване за спазване на срок за позоваване на недействителността на атакуваните решения на ОС на ЕС с които според ищеца ОС на ЕС го е лишило от възможност да ползва общата част-асансьора.

В срока по чл. 131 ГПК ответната страна, чрез адв.Н. С./ надлежно упълномощен процесуален представител /е депозирала отговор на исковата молба.

Предявения иск ответника намира за недопустим, а в условията на евентуалност за неоснователен по следните съображения:

Решенията на ОС на ЕС представлявали правни актове на общност от лица, която не е персонифицирана и за която не се прилагали правилата за недействителност по ЗЗД. Уредени били специални правила за вземането на тези решения и начина на отмяната ѝм, които изключвали общите правила за недействителност на сделките, приемало се , че решенията на ОС на ЕС по своята правна същност се доближавали до решенията на ОС на търговските дружества и по отношение на тях, по аналогия били относими разясненията дадени в Тълкувателно решение № 1/6.12.2002 г. на ОСГК на ВКС по тълкувателно дело № 1/2002 (така решение № 560/20.11.2009г. по гр.д. № 4357/2008 г. сочи ответника).

Позовавайки се на практиката на ВКС, ответникът извежда извода, че след като по отношение на решенията на ЕС се изключвало прилагането на общия режим на недействителност на сделките, то нямало основание за прилагането на разпоредбите на чл.26, ал. 1 и ал. 2 ЗЗД по отношение на нищожността на взети решения на ОС на ЕС, като се желае прекратяване на производството по делото.

В условията на евентуалност, ако съдът намери предявения иск за допустим, ответникът моли производството по делото да бъде оставено без движение и да бъдат дадени указания на ищеца да посочи на кое основание твърди нищожност на взетите от Общото събрание решения от 29 май 2020 г. и 29 юни 2020 г.

Според ответника от твърденията изложени в исковата молба и уточнителни молби било видно, че се твърдяло незаконосъобразност на оспорените решения, но не се искала отмяната им по чл. 40 ЗУЕС, като неправилни и незаконосъобразни, т.к. срока за оспорването им бил пропуснат, те влезли в сила, а се искало съдът да прогласи нищожността им.

В отговора на искова молба ответникът, чрез процесуалния си представител , подчертава, че решение на ОС на ЕС е незаконосъобразно в случаите, в които то е свикано в нарушение на закона или взетите решения на общото събрание са в нарушение на Закона за управление на етажната собственост. И т.к. искът за отмяна на решенията на ОС на ЕС по чл.40 ЗУЕС е конститутивен , според ответника, в настоящия случай е изтекъл преклузивния

срок за предявяването му. В условия на евентуалност, ако съда приеме, че е предявен иск по чл.40 ЗУЕС за отмяна на решенията на ОС на ЕС и че този иск е допустим, ответникът намира иска за неоснователен и недоказан.

На последно място ответникът твърди, че ищецът през целия период от въвеждане на системата за достъп до асансьора, имал устройство, с което ползвал безпрепятствено асансьора и не било ограничавано правото му на достъп до общите части на етажната собственост, поради което и нямало основание за отмяна на решението, което не рефлектирало върху правната сфера на ищеца и не ограничавало правата му.

Въз основа на изложеното по-горе ответникът желае производството по делото да бъде прекратено като недопустимо, а в условията на евентуалност искът да бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан ведно с присъждане на сторените от ответника съдебно - деловодни разноски. В подкрепа на твърденията и възраженията си ответникът представя заверени за вярност с оригинала копия на документи, които желае да бъдат приобщени като писмени доказателства. Обективира и искане за събиране на гласни доказателства чрез показанията на двама свидетели при режим на водене за установяване на твърденията за обстоятелствата при които са свикани и проведени ОС на ЕС от 29 май и 29 юни 2020 г., както и по отношение на обстоятелството ползвал ли е ищеца асансьора пред периода след 29 май 2020 г. до момента.

В проведеното по делото открито съдебно заседание от 07.10.2022 г. ищецът явил се лично представя писмена защита по същество на спора, като желае уважаване на исковата молба ведно с присъждане на сторените разноски.

В същото съдебно заседание ответната Етажна собственост, представлявана от новоизбрания председател на управителния съвет Цв.Т., чрез адв. Н. С. от АК Варна моли съда да отхвърли иска като неоснователен, като акцентира върху обстоятелството, че решения на ОС на ЕС на посочените две дати, както твърди ищецът не са вземани, не съществували решения на ОС на ЕС за лишаване от чип или достъпа до асансьора на ищеца.

Съдът, след като взе предвид становищата на страните, събраните по делото доказателства и съобрази приложимия закон, приема за установено от ФАКТИЧЕСКА И ПРАВНА страна следното:

Предявените искове с искане за прогласяване на нищожността на Решения на ОС на ответната ЕС, взети на дати 29 май и 29 юни 2020 г., в частите в които се ограничава и спира достъпа на ищеца до асансьора чрез въвеждане на чип система и непредоставяне на чип, съдът е намерил и намира за допустими, като ги е квалифицирал по чл.26, ал. 1 пр.1-во ЗЗД.Твърденията на ищеца затова,че ОС на ЕС с две отделни свои решения го е лишило от правото да ползва асансьор, въвеждайки чип система, излизайки извън компетентността си, а и неправомерно санкционирайки го за неплатени задължения, съдът намира че обосновават квалификация на исковите по чл.26, ал.1 предложение 1-во ЗЗД - нищожност на всяко от атакуваните Решения на ОС на ответната ЕС в частите в които в разрез със закона - ЗУЕС и ЗС общото събрание на ЕС излизайки извън правомощията си е лишило ищеца от ползването на обща част -асансьора. Ето защо, а и съгласно Решение № 8 / 24.02.2015 г. на ВКС, по гр.д. № 4294 /2014г. на Първо г.о., ГК с докладчик съдията Бонка Дечева, съдът намира производството по делото за допустимо и квалифицира исковите на ищеца по чл. 26, ал.1 пр.1 - во ЗЗД.

По предявените искове съдът с доклада по делото, обявен за окончателен, е разпределил доказателствената тежест между страните, като на първо място е указал и на двете страните, че общото правило на нормата на чл.154 ГПК повелява всяка страна в

гражданския процес да установи и доже твърденията си, от които черпи за себе си положителни права. В тежест на ищеца съдът е възложил да докаже, че е **собственик на самостоятелен обект** в сграда в режим на етажна собственост на посочения в исковата молба адрес, както и че на дати 29 май и 29 юни 2020 г. са били взети решения на проведено Общо събрание на ЕС, с които ищецът е бил лишен от достъп до обща част - асансьор в сградата поради въвеждане на чип за достъп до асансьора, а в **тежест на ответната ЕС е възложено да установи и докаже**, че решенията на ОС на ЕС в оспорените от ищеца части са взети в съответствие със закона - ЗУЕС и ЕС, респективно същите са действителни, а не нищожни. В тежест на **ответната страна** съдът е възложил още не само да установят твърденията си, че Решенията на ОС на ЕС, оспорени от ищеца, са законосъобразно взети (взети след надлежно свикано и проведено ОС, при нужния кворум), но и да установи и докаже, че взетите и оспорени Решения на ОС на ЕС са валидно взети, респективно действителни (а не нищожни).

Релевираната от ищеца **нищожност на отделните части от двете решения на ОС на ЕС**, на соченото в исковата молба основание, съдът е указал на ищеца че следва да установи и докаже, а в тежест на насрещната страна е било възложено да установи и докаже възразенията си в отговора на искова молба, че от 29 май 2020 г. и до сега ищецът ползва асансьора, находящ се в сградата в режим на ЕС.

При така разпределената тежест на доказване, на база приобщените по делото писмени доказателства съдът намира за безспорно установено и доказано от фактическа страна следното:

Ищецът К. Г. Т. е единствен наследник по закон на покойната П. С. М., ЕГН *****.

От приобщеното по делото на л. 83 – ти заверено за вярност с оригинала копие на удостоверение за наследници на П. М. се констатира, че П.М. е починала на 2.10.2015 г. в гр. Варна, като е оставила един наследник по закон – сина К. Т., имащ качеството ищец в настоящото исково производство.

Ищецът е твърдял, а и доказал, че по силата на наследствено правоприемство е станал собственик на **самостоятелен обект в сградата**, находяща се в режим на етажна собственост. Видно от л. 82 – ри, с КНА № *, т. *, рег. № *, дело № *от *г. на нотариус Г.И. – нот. № *НК и район на действие РС Варна, на 05.11.2003 г. праводателката на ищеца и негова майка П. М. е била призната за собственик на следния недвижим имот : **АПАРТАМЕНТ № *, на *етаж**, състоящ се от две спални, дневна, кухня, и столова, коридор, баня и тоалет, тераса към север тераса към запад, с площ от 110,80 кв. мм, изграден в жилищна сграда, находяща се в гр.*, община *, *, по плана на Втори м.р. на ж.к.“ *“, при граници : изток – ап. *, юг – вх. *, север улица, вх. *, *, *и на запад улица с бл.*, вх.*** заедно с таванско помещение № * на десетия етаж, с площ 9,94 кв. м, при граници : на юг – блок *, вх. *, на север – тав.помещение № *, ведно с припадащите се **0,0734 %** идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху държавна земя.

Правото на собственост на П.М. нотариусът е удостоверил по надлежния ред и в изискуемата от закона форма, на база представените от М. писмени доказателства, като е приел, че М. е станала собственик на посочения недвижим имот, въз основа на членство в ЖК „ *, Варна и окончателния разделителен протокол, Т.е. праводателката на ищеца е призната за собственик на апартамент № *, находящ се в ****, с площ от 110,80 кв.м., прилежащото избено помещение с площ 9,94 кв.м. и 0,0734 % идеални части от ОЧС, което право на собственост е преминало към патримонума на ищеца след откриване на наследството на М. .

Липсва спор между страните , че посочения по-горе недвижим имот ,за който е установено и доказано, че е собствен на ответника , се намира в сграда в режим на етажна собственост .

От представените от ищеца с исковата молба писмени доказателства (л.11 – 19) се установява, че Етажната собственост в сграда с адрес * е водила специален установителен иск с правно осн. чл. 422 , ал.1 , вр. чл. 415 , ал.1 ГПК за установяване съществуването на **парични вземания, дължими от К. Т. към ЕС (претендирани парични вноски за поддръжка и управление на общите части на сградата за периода 1.11.2018 – 6.11.2020 г. , включващи фонд „ РИО“ , такса „ УЕС“ , такса хигиенист, такса асансьор , ток , ремонт на покрив ведно със законната лихва и моратортите лихви)** и **за изваждане на Т. от жилището му /ап.6 / за срок от 3 години с Решение на ОС на ЕС от 29.06.2020 г., за което е била издадена Заповед № 261937/27.11.2020 г. , като с Решение от 24.3.2022 г. РС Варна, по гр.дело № 1742/2021 г.е отхвърлил исковете на Етажната собственост .**

С влязлото в з.с. **Решение със СПН е установено , че К. Т. не дължи на Етажната собственост сумата от 509, 47 лв. главница** представляваща сбора от търсените такси за поддръжка и управление на общите части на сградата за периода от **1.11.2018 – 6.11.2020 г.,** както и **29,57 лв. представляваща обезщетение за забава** върху главницата .

Именно поради неизпълнение на задължения към етажната собственост, ищецът е твърдял , че ОС на ЕС с две отделни решения от 29 май 2020 г. и 29 юни 2020 г. е ограничило правото му да ползва обща част от сградата – асансьор чрез въвеждане на чип система за ползване на асансьора , като чип не му бил предоставен поради това че бил неизправен длъжник спрямо ЕС. Тези твърдения и искания ищецът е предявил в предходното водено производство, но искивият съд не ги е приел за съвместно разглеждане по гр.д. № 1742/2021г.по описа на РС Варна, XL – ти състав, поради което и в изпълнение на дадените от искивия съд указания, ищецът е завел исковата си молба във ВРС по която е образувано настоящото дело .

В исковата си молба и уточнителните , през цялата висаящност на процеса, вкл. и в писмените си бележки , ищецът е твърдял само , че решенията на ОС на ЕС в оспорените части са нищожни , не е искал отмяната им като незаконосъобразни , не е твърдял че е атакувал законосъобразността им , нито че е спазил срока по чл.40 ЗУЕС .

Ответникът е оспорил иска, като в хода на спора по същество са наведени и възражения че въобще такива решения , каквито сочи ищеца не са вземани, не били вписани в протоколите от ОС на ЕС . Оспорен е иска и по същество от ответната страна с възраженията, че ищецът е разполагал с чип за асансьора, ползвал асансьора поради което , дори и да се приемела за допустима исковата му претенция , за ищеца липсвал правен интерес от водене на настоящото производство , т.к. продължавал да ползва асансьора, т.е. решенията не рефлектирали върху правната му сфера .

Разгледани по същество исканията на ищеца, съдът намира и за допустими и за основателни .

Предявените от ищеца икове имат за предмет прогласяване на нищожността на взетите на дата 29 май 2020 г. и 29 юни 2020 г. Решения на ОС на ЕС на сградата,находяща се на административен адрес: ****.

При приетите от съда за ясни и категорични твърдения на ищеца за нищожност на оспорените части от две отделни Решения на ответната ЕС, настоящият състав споделя практиката на касационната инстанция, обективизирана в **Определение № 89/22.05.2017 г. на ВКС, Гражданска колегия, Първо отделение, с Председател Маргарита Соколова, членове: Гълъбина Генчева и Геника Михайлова по частно гражданско дело № 1464/2017 г.**В същото определение касационната инстанция е направила разграничение при оспорванията на Решения на Общо събрание на етажни собственици, като се приема , че

Решението на Общото събрание е нищожно тогава, когато редът на ЗУЕС е изключен, защото Етажната собственост не съществува или дори да съществува, е налице отклонението от чл. 2 или изключението от чл. 3 ЗУЕС, а искът за прогласяване на нищожността на Решението на Общо събрание на етажните собственици, казва съставът на ВКС, е установителен, а неговата правна квалификация е по чл. 26, ал. 1, предл. I-во от ЗЗД или чл. 26, ал. 2, предл. II-ро от ЗЗД.

Действително в настоящия момент съдебната практика не е единна относно въпроса допустимо ли е да се позовава съсобственик на нищожност на Решение на ОС на ЕС в хипотеза в която не е спазил срока за оспорване на незаконосъобразността на решението, както и намират ли приложение нормите на чл. 26 ЗЗД в тези случаи.

Ако се приеме, че едно нищожно Решение на ОС на ЕС не е оспорено в срок, то тогава това нищожно решение би подлежало на изпълнение. Това би довело обаче до изключване и на потенциалната възможност съсобственик в сграда в режим на ЕС да защити правата си, които са засегнати от неоспореното като незаконосъобразно в срок решение, а от там и да търпи действията на нищожното решение.

В **Определение № 89/22.05.2017 г. на ВКС по ч. гр. дело № 1464/2017 г., ГК, 1-о отд.** е даден отговор на въпроса: Допускат ли ЗУЕС и съдебната практика провеждането на разграничение между иска за отмяна на решение на общото събрание на етажните собственици (ОСЕС) и иска за прогласяване на **нищожността** на решение на ОСЕС с оглед (не)допустимостта на касационното обжалване, съгласно чл. 280, ал. 2, т. 2 ГПК, по отношение на исковите с правно основание чл. 40 ЗУЕС? ВКС Първо г.о. приема, че Решението на ОС е нищожно, тогава, когато: **редът на ЗУЕС е изключен, защото етажна собственост не съществува** или дори да съществува, е налице отклонението от чл. 2 или изключението от чл. 3 ЗУЕС; **ОСЕС е упражнило правомощие, каквото от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС не произтича; или липсва (не е взето) решение на ОС, въпреки че така е отразено в протокола по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС.** В този случай се предявява иск за **прогласяване на нищожността** на решението на ОСЕС, който е установителен. Неговата правна квалификация е в чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД или в чл. 26, ал. 2, пр. 2 ЗЗД. За този извод е достатъчно да се изтъкне, че решението на ОС е с характеристика на **многостранна правна сделка**. Въпреки че специалният закон урежда иск за отмяна на незаконните решения (тези, които не са съобразени с изискванията на ЗУЕС), ... конститутивният иск от чл. 40 ЗУЕС не включва, а не може и да изключи съдебната защита срещу онези решения на ОС на етажните собственици, които (изначално) не са породили действие: онези, за които 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 протоколът по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС невярно го отразява. **При този установителен иск не се прилагат:**– ограничението в **процесуалната легитимация**, която се определя от правния интерес, а не от предвиденото в чл. 40, ал. 1 ЗУЕС; – **преклузивният срок** от чл. 40, ал. 2 ЗУЕС;– **ограничението от чл. 280, ал. 2, т. 2 ГПК във възможността за касационно обжалване на въззивното решение по него.**

В случая съдът, в настоящия му състав, възприема практиката на ВКС според която искове като настоящите са допустими , т.к. по-широкият обем на съдебна защита е срещу нищожните правни актове, поради което той не следва да бъде ограничаван чрез тълкуване по съображения, почерпени от различния (по-тесен) режим на защитата срещу незаконните правни актове.

В обратния см. : Решение № 39/19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о.; Решение № 659/20.11.2009 г. на ВКС по гр. д. № 4357/2008 г., II г. о, а в Решение № 654/01.10.2009 г. на ВКС по гр. д. № 1506/2008 г., III г. о., е прието, че решенията на общото събрание на етажната собственост може да са нищожни и незаконосъобразни. Съдът първо проверява нищожността на тези решения и ако установи такава, прогласява решението за нищожно, а само ако не е нищожно, се проверява неговата незаконосъобразност.

Водим от общите принципи на правото и на гражданския процес , съдът приема, че исковите на ищеца са не само допустими , но и основателни и доказани , като по същество излага следните мотиви :

В нормата на чл.10 ЗУЕС е разписано, че органи на управление на етажната собственост са :1. Общото събрание и 2.Управителен съвет (управител) .

Правомощията на ОС са разписани в чл.11, ал.1 ЗУЕС ,както следва : чл. 11. (1) Общото събрание: 1. приема, изменя и допълва правилник за вътрешния ред;2. избира и освобождава членове на управителния съвет (управител), както и касиер;3. избира и освобождава членове на контролния съвет (контрольор);4. приема годишен бюджет за приходите и разходите и одобрява годишните отчети на управителния съвет (управителя), както и на контролния съвет (контрольора);5. определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата;6. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.); 7. определя размера на паричните вноски във фонд "Ремонт и обновяване";8. (изм. – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) приема план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата, включително и по изпълнение на предписаните мерки в техническия паспорт, или на други предписания на компетентните органи, както и одобрява годишния отчет на управителния съвет (управителя) за изпълнението му;9. приема изменения в плана за извършване на ремонти, когато се налагат непредвидени разходи;10. приема решения и за:а) извършване на разходи, които са необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за извършване на полезни разходи, както и за определяне на размера на разходите за изпълнението на указанията в техническия паспорт;б) отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на общи части на сградата при спазване на нормите за пожарна и аварийна безопасност;в) (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп., бр. 26 от 2016 г.) основен ремонт и/или основно обновяване на сградата;г) предприемане на подготвителни действия за учредяване на право на ползване, строеж, надстрояване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части при спазване изискванията на действащото специално законодателство;д) поставяне на реклами или технически съоръжения върху сградата;е) (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) изваждане от сградата на собственик, ползвател или

обитател по реда на [чл. 45 от Закона за собствеността](#) за определен срок, но не по-дълъг от три години;ж) (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) случаите, когато това е предвидено в нормативни актове във връзка с водоснабдяването, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, санитарно-хигиенните норми и предоставянето на други услуги;з) създаване на условия за достъп в етажната собственост на хора с увреждания;и) **използване на общите части** на сградата и **прилежащата ѝ площ при възникнали спорове**, както и за спазване на вътрешния ред и санитарно-хигиенните норми;к) (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.); л) (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) присъединяване на сградата към топлопреносната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост;м) (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) други въпроси, свързани с управлението на общите части;11. може да приеме решение за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, като определя и конкретни правомощия на управителния съвет (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица ;12. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) може да приеме решение за управление на общите части за получаване на:а) кредити за извършване на необходим или неотложен ремонт;б) кредити за извършване на полезни разходи;в) безвъзмездна помощ и субсидии;13. може да приеме решение за опрощаване на финансови задължения, както и за отсрочване или разсрочване на изпълнението им;14. може да упълномощи управителния съвет (управителя) да приеме решение за извършване на неотложни ремонти или на разходи, които не търпят отлагане;15. (нова – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) в рамките на нормативно установените срокове за изготвяне на технически паспорт приема решение за възлагане съставянето на технически паспорт за съществуващите сгради и одобрява договора с изпълнителя, приема доклада за извършеното обследване и направените оценки на техническите характеристики и съставения технически паспорт на сградата;16. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., предишна т. 15, бр. 26 от 2016 г.) може да приеме решение да не избира контролен съвет или контролор;17. (нова – ДВ, бр. 88 от 2017 г., в сила от 1 януари на втората година, следваща публикуването на резултатите от преброяването на населението и жилищния фонд в Република България през 2021 г. - изм., бр. 98 от 2018 г., в сила от 1.01.2019 г., **бр. 14 от 2021 г.** , в сила от 17.02.2021 г.) може да приеме решение за подаване на заявление до общината за необходимия брой съдове за събиране на битови отпадъци във връзка с определяне на таксата за битовите отпадъци;18. (нова – ДВ, бр. 88 от 2017 г., в сила от 1 януари на втората година, следваща публикуването на резултатите от преброяването на населението и жилищния фонд в Република България през 2021 г. - изм., бр. 98 от 2018 г., в сила от 1.01.2019 г., **бр. 14 от 2021 г.**, в сила от 17.02.2021 г.) приема справката по [чл. 67, ал. 15 от Закона за местните данъци и такси](#) за броя на ползвателите на имоти в етажната собственост. (2) Общото събрание не може да откаже приемане на решение за извършване на разходи, които са необходими за поддържането или за възстановяването на общите части на сградата.(3) Общото събрание е длъжно да приеме правилник за вътрешния ред в етажната собственост.(4) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Приетите решения на общото събрание обвързват и нови собственици, ползватели и обитатели на самостоятелни обекти в етажната собственост.(5) (Изм. - ДВ, бр.

66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава примерен правилник за вътрешния ред.

В настоящия случай, както на 29 май 2020 г. така и на 29 юни 2020 г. ОС на ответната ЕС, е излязло извън правомощията си регламентирани в чл. 11, ал.1 б. „ и“.

Взети са били следните решения :

В Протокол от 29.05.2020 г. по т.1 „Обсъждане и приемане на решение относно достъпа до асансьора „ е взето следното решение „ Да се постави чип система за достъп до асансьора, като първоначално сумата ще бъде събрана от присъстващите и по т.3 „Обсъждане и приемане на решение относно длъжниците към етажната собственост“ : е взето следното решение :„ След изграждането на чип системата да се активират само тези чипове на етажни собственици които са си заплатили изцяло направените разходи и задължения , а на останалите да им се дадат чипове след погасяване на задълженията „(л.7).

В протокол от 29.06.2020 г. по т. 3 „ Други „- С оглед взето решение на 29.05.2020 г. във връзка с поставянето на чип система на асансьора и ограничаване на достъпа до него на некоректните платци „ е взето решение в създадената точка 3.2 . „ Да се съберат 360 лв. изчислени по ИЧ от общите части на сградата , за да се постави чип система и да се ограничи достъпа на асансьора до некоректните платци „ (л.10) .

Прочита на взетите решения налага извод, че по избрания от ОС на ЕС начин чрез въвеждане на чип система и непредоставяне на чип на ищеца е ограничен достъпа на Кр.Т. до ползване на обща част по см. на ЗС- а именно асансьор , което обуславя и правния му интерес от прогласяване на нищожността на решенията на ОС на ЕС .

Съдът не кредитира показанията на водените от ответната страна свидетели , т.к. намира, че от същите по никакъв начин не може да се изведе извод за това, че ОС на ЕС е упражнило право което има. Правото да се ползва обща вещ, каквато е асансьора в една сграда или вход, е право което имат всички съсобственици , а ограничаването на това право на ищеца и то за несъществуващи задължения е в пълен разрез с нормата на чл.11 ЗУЕС.

В обобщение искът за прогласяване на нищожността на оспорените две отделни Решения на Общо събрание на етажните собственици имащ характера на установителен, и с правна квалификация чл. 26, ал. 1, предл. I-во от ЗЗД , следва да бъде уважен изцяло. В настоящият казус следва да бъде прогласена нищожността на Решенията на ОС на ЕС в атакуваните им части (така както е сезиран съда), т.к. ОСЕС е упражнило правомощие, каквото от чл. 11 ЗУЕС не произтича, поради което и съдът не обсъжда останалите възражения релевирани от ищеца свързани със свикване и провеждане на ОС на ЕС .

В този случай, както в настоящият ищецът е избрал възможността да се защити като предяви се иск за прогласяване на нищожността на решението на ОСЕС, който иск е

установителен. Неговата правна квалификация е в чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД или в чл. 26, ал. 2, пр. 2 ЗЗД. За този извод е достатъчно да се изтъкне, че решението на ОС е с характеристика на многостранна правна сделка. Въпреки че специалният закон урежда иск за отмяна на незаконните решения (тези, които не са съобразени с изискванията на ЗУЕС).Ето защо ,при наличие на установеност и доказаност по делото,че ОС на ЕС двукратно е излязла извън прамомощията си по чл. 11 ЗУЕС съдът извежда извода,че Решенията взети от ОС на ЕС в оспорените ѝм части са нищожни и като такива съгласно чл. 26, ал.1 пр.1 –во ЗЗД, следва да бъдат прогласени за нищожни.

Уважавайки исковите на ищеца съдът присъжда в негова полза сторените по делото разноски . Видно от листи 46 – 49 и л. 51 ищецът е заплатил държавни такси от по 50 лв. плюс 50 лв., като след разделяне на материалите от настоящото дело в ново исково производство по отношение на исковите с правно осн. чл.45 ЗЗД и чл.109 ЗС едната държавна таса съдът е разпоредил да се приложи по разделеното дело.Ето защо и съдът присъжда разноски от 50 лв. за платена д.т. в полза на ищеца и в тежест на ответната ЕС ,като при изготвяне на крайния си акт,съобразява вписаната на л.67 промяна в управлението на етажната собственост .

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПРОГЛАСЯВА по предявените **обективно, кумулативно съединени искове с правно основание чл. 26, ал.1 , пр.1 -во ЗЗД от ищеца К. Г. Т., ЕГН ***** с адрес *******, **ПРОТИВ** ответната **Етажна собственост** на жилищна сграда, с административен адрес: *********, представлявана от Председателя на УС – Цв.Т. , **НИЩОЖНОСТТА** на Решенията на ОС на ЕС ,в оспорените ѝм части, взети на **29 май 2020 г. и 29 юни 2020 г.,**както следва:

Решение на ОС на ЕС от 29.05.2020 г., обективирано в протокол от 29.05.2020 г.по т.1 „Обсъждане и приемане на решение относно достъпа до асансьора „следното **решение** „, **Да се постави чип система за достъп до асансьора, като първоначално сумата ще бъде събрана от присъстващите и по т.3** „Обсъждане и приемане на решение относно длъжниците към етажната собственост“ : следното **решение** :„ **След изграждането на чип системата да се активират само тези чипове на етажни собственици които са си заплатили изцяло направените разходи и задължения , а на останалите да им се дадат чипове след погасяване на задълженията , и**

Решение на ОС на ЕС от 29.06.2020 г., обективирано в протокол от 29.06.2020 г. по т. 3 „ Други „- *С оглед взето решение на 29.05.2020 г. във връзка с поставянето на чип система на асансьора и ограничаване на достъпа до него на некоректните платци* „,следното **решение** в създадената точка 3.2. „ **Да се съберат 360 лв. изчислени по ИЧ от общите части на сградата , за да се постави чип система и да се ограничи достъпа на**

асансьора до некоректните платци „

като **противоречащи на закона** (**взети в нарушение** на чл. 11 от ЗУЕС), **на основание чл. 26, ал.1 пр. I –во ЗЗД.**

ОСЪЖДА ответната **Етажна собственост** на жилищна сграда, с административен адрес *****, представлявана от Председателя на УС – Цв.Т. ,**ДА ЗАПЛАТИ** на ищеца **К. Г. Т., ЕГН ******* с адрес *** 6, СУМАТА от **50,00 лв.** (петдесет лева) сторените от ищеца пред настоящата инстанция съдебно – деловодни разноси за заплатена държавна такса на основание **чл. 78, ал.1 ГПК .**

Решението подлежи на обжалване пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Препис от Решението да се връчи на всяка от страните =

Съдия при Районен съд – Варна: _____