

# РЕШЕНИЕ

№ 283

гр. гр.Несебър, 19.08.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Петър Сл. П.

при участието на секретаря Р.Г.М.  
като разгледа докладваното от Петър Сл. П. Гражданско дело №  
20212150101204 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по предявен иск с правно основание чл.40 от Закона за  
управление на етажната собственост.

Ищецът ДЖ. ОГ. М., родена на \*\*\*\*г., гражданин на Руската Федерация, с  
адрес в Република България: град \*\*\*, твърди в исковата си молба, че по силата на договор  
за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт, вписан в Службата  
по вписванията – Несебър с Акт № 191, том 17, дело 3096, вх. рег.№ 5873 от 30.07.2015г., е  
собственик на Самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*, с предназначение  
Апарамент, находящ се в сграда № 3, адрес на имота: град \*\*\*, както и че на 16.08.2021г. е  
проведено Общо събрание на Етажната собственост на комплекс “С.Д.”. Самият протокол  
от събранието е бил залепен на табла в етажната собственост, като на ищцата е неизвестно  
кога е сторено това действие. Твърди, че събранието е незаконно проведено и свикано,  
поради което взетите на него решения и обективирани в протокола от събранието, са  
незаконносъобразни. Комплексът се състои от две отделни сгради, всяка от които е с по три  
входа. Всяка една от сградите формира отделна етажна собственост, поради което следва да  
се свикват и провеждат отделни събрания на собствениците на всяка една от сградите или  
съвместно общо събрание на двете сгради. Вместо това събранието е свикано за двете  
сгради с идентификатори №№ \*\*\* и \*\*\* с уведомяването и участието на собственици на  
самостоятелни обекти и от двете сгради, като неправилно е посочено, че Етажната  
собственост е за една сграда, а събранието не е проведено по реда на чл.18 от ЗУЕС. На  
събранието са взети решения, с които са избрани органи на управление общо на двете

сгради, т.е. за двете Етажни собственисти.

Оспорва се начина на изчисляване процента на представените идеални части от общите части на сградата по отношение на отделните участници, а доколкото в документите за собственост прилежащите към съответния самостоятелен обект части са посочени в квадратни метри, остава неясен механизма на изчисляване на прилежащите части в проценти и е невъзможно да се определи дали техният сбор е равен на 100 процента или не. В тази връзка оспорва посочения в протокола от събранието кворум от 21,27% и счита, че той не е бил налице, на са били налице и предпоставките за провеждане на събранието в хипотезата на чл.15, ал.3 от ЗУЕС. На събранието са били допуснати до участие лица, които не са имали пълномощни, съответно без представителна власт, което от своя страна се е отразило и на кворума, при който са взети отделните решения. Моли решенията, взети на процесното Общо събрание на ЕС от 16-17 август 2021г., да бъдат отменени като незаконосъобразни. Претендира разноски.

В отговора на исковата молба ответникът – Етажната собственост на комплекс “С.Д.”, к.к. Слънчев бряг, ПИ \*\*\*, представлявана от Председателя на УС на ЕС П.Т. Й.-Б., се изразява становище за допустимост на предявения иск, както и че същият се явява неоснователен. Твърди, че протоколът от проведеното на 17.08.2021г. ОС на ЕС е изготвен на 24.08.2021г. в срока по чл.16, ал.6 от ЗУЕС, на три езика, на същата дата – 24.08.2021г., е поставено съобщение за изготвянето му, за което действие е съставен протокол съгласно изискванията на чл.16, ал.7 от ЗУЕС, а на етажните собственици, на които са били известни е-мейл адресите, протоколът е бил връчен по електронната поща. За комплекса, състоящ се от двете сгради, е регистрирана една Етажна собственост, за която е съставено площообразуване, съответно събранието не е свикано на основание чл.18 от ЗУЕС. Събранието е редовно свикано, като поканата е поставена на видни места на двете сгради на 08.08.2021г. в 17:00 часа, в която се съдържа дневния ред, а за поставянето на поканата е съставен протокол, по който начин етажните собственици са били надлежно уведомени за свикването. Правилно е изчислен процента на представените идеални части от общите части на двете сгради, а тези идеални части към всеки самостоятелен обект от двете сгради е равен на 100%. Отрича да липсват списък на лицата, присъствали на събранието, и пълномощни, като отрича на събранието да са присъствали лица като пълномощници без представителна власт. Излага съображения за целесъобразността на решенията на събранието, с които са избрани управителен съвет и контролен съвет. Моли искът да бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан и в полза на Етажната собственост да бъдат присъдени разноски.

Ищецът не се явява в съдебно заседание, представлява се от упълномощен адвокат, който заявява, че поддържа исковата молба и моли същият да бъде уважен като основателен и доказан, като отчита, че решенията, взети на проведено през 2019г. Общо събрание на Етажната собственост на комплекса, са били отменени с влязъл в сила съдебен акт по съображения, че събранието е било проведено за двете жилищни сгради, образуващи комплекса.

В съдебно заседание ответникът – Етажната собственост, се представлява от процесуален представител, който заявява, че поддържа доводите, изложени в отговора на исковата молба, като отбелязва, че до 30.09.2021г. Етажната собственост е регистрирана като една за целия комплекс, включваща двете отделни жилищни сгради, а впоследствие въз основа на проведени Общи събрания през месец ноември 2021г. са регистрирани две отделни етажни собствености за всяка от двете сгради в комплекса, и на които събрания „В.М.“ ЕООД е избран за техен управител, като освен това на това дружество е възложено да извършва дейностите по управлението и поддръжката в комплекса, включително и да събира дължимите от етажните собственици в комплекса такси и вноски. По този начин намира, че се увреждат интересите на етажните собственици. Счита, че решенията, взети на процесното Общо събрание на ЕС, са законосъобразни, поради което моли искът за тяхната отмяна да бъде отхвърлен, а в полза на ответника да бъдат присъдени направените по делото разноски за платено адвокатско възнаграждение. В представените писмени бележки обсъжда доказателствата по делото и предлага въз основа на тях да се направи извод, че Общото събрание на ЕС следва и е необходимо да се провежда за двете сгради, а съдът в предходно решение, на което ищцовата страна се позовава, не е отрекъл двете сгради да образуват една Етажната собственост.

Тъй като в хода на процеса са ангажирани доказателства, че „В.М.“ ООД е сключил договори за наем, по които той е наемател, а оттам претендира да е придобил качеството на ползвател на два самостоятелни обекта, намиращи се в двете отделни сгради в комплекса, както и че през месец ноември 2021г. са проведени отделни Общи събрания на Етажната собственост за всяка от двете сгради в комплекса, на които събрания е избран за управител и на двете Етажни собствености и е заявил това свое качество пред общинските органи, съдът е дал възможност на това дружество на самостоятелно участие в процеса на позицията му на ответник. В съдебно заседание това дружество се представлява от законния си представител, както и от упълномощен адвокат, който заявява, че признава иска.

Въз основа на събраните по делото писмени доказателства съдът прие за установено следното от **фактическа страна**:

Ищецът ДЖ. ОГ. М. е собственик, по силата на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 29.07.2015г., обективиран в нотариален акт № 93, том IV, рег.№ 5415, дело № 680/2015г. на нотариус Линка Чуткина с рег.№ 600 на НК и район на действие Несебърския районен съд, по който договор ищецът е имал качеството на купувач, на следния недвижим имот, а именно: Апартамент № \*\*\*, представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-46/18.08.2006г. на Изпълнителния дширектор на АК, адрес на имота: град Несебър, С.Д. № 1, етаж 6, ап.В26А, намиращ се в сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*, предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент; площ 39 кв.м. и 4,87 кв.м. идеални части от общите части на сградата.

По делото е представено удостоверение от Община Несебър, от която е видно, че Общи събрания на Етажната собственост са се провеждали от 2009-а година, като са

посочени и лицата, които са били избирани за управител или Председател на УС на ЕС, и в което е отразено, че събранията са провеждани общо за целия комплекс „С.Д.“ в к.к. Слънчев бряг, образуващ ПИ \*\*\*, включващ двете жилищни сгради с идентификатори \*\*\* и \*\*\*, и които събрания на Етажната собственост са се провеждали до 14.09.2021г. включително.

На 22.07.2021г. е било проведено едно от тези Общи събрания на Етажната собственост на сгради с идентификатор \*\*\* и идентификатор \*\*\*, представляващи комплекс „С.Д.“, с адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, изградени в поземлен имот с идентификатор \*\*\* в град Несебър. То е било свикано от етажнен собственик в хипотеза на чл.12, ал.5 от ЗУЕС. От съдържанието на този протокол се установява, че дотогава управител на Етажната собственост, образувана от двете жилищни сгради, е бил А.Г., докато действията по управлението и поддръжката на общите части са били предоставени и са се извършвали от „В.М.“ ЕООД по силата на договор с етажната собственост. На това събрание за управител на Етажната собственост е избрана П.Т. Й.-Б., като с друго решение Общото събрание на ЕС е възложило дейностите по поддържане и управление на общите части в комплекса пак на „В.М.“, но по силата на договор, който да бъде сключен след като условията по договора бъдат утвърдени от страна управителя на ЕС. Общото събрание на ЕС е приело решение да бъде проведено друго такова през месец август 2021г.

На 08.08.2021г. управителят на ЕС е изготвил на основание чл.12, ал.1, т.1 от ЗУЕС Покана за свикване на Общо събрание на ЕС на комплекс „С.Д.“, к.к. Слънчев бряг – запад, ПИ \*\*\*, което да се проведе на 16.08.2021г. от 11:00 часа в ресторанта на комплекса, при следния дневен ред: 1. Избор и гласуване за брой, членове и мандат на Управител/Управителен съвет с председател, 2. Избор и гласуване за брой, членове и мандат на Контролен съвет, 3. Приемане на оферти с включен проекто-бюджет за управление и поддръжка на комплекса от физически и юридически лица за 2022/2023г., 4. Избор за дата на следващо редовно общо събрание на собствениците на комплекс „С.Д.“ за избиране на физическо или юридическо лица за управление и поддръжка от подадените оферти, което да се проведе не по-късно от двумесечен срок от провеждане на това ОС. Поканата е подписана от управителя на ЕС, свикващ събранията.

Поканата за свикване на събранията е била поставена на входове А, В, С, D, Е, F на блокове 1 и 2, на таблото на всички входни врати в комплекса, на 08.08.2021г. в 17:00 часа, за което действие е съставен протокол, подписан от управителя П. Б. и от един свидетел – етажнен собственик, като протоколът е подписан и от етажния собственик А.Г., който е бил управител на ЕС до 22.07.2021г. Поканата е била изпратена по електронната поща на тези етажни собственици, чийто е-мейл адреси са били известни.

Процесното ОС на ЕС е било проведено на 16.08.2021г., като от протокола на събранията се установява, че в предварително обявените с поканата дата и час са били представени 21,90% идеални части от общите части на ЕС, поради което събранията е било отложено с един час на основание чл.15, ал.2 от ЗУЕС. Но в 12:40 часа също не е бил налице необходимият кворум от поне 33 на сто идеални части от общите части на ЕС, поради което

на основание чл.15, ал.3 от ЗУЕС, събранието е било отложено на 17.08.2021г. от 11:00 часа, когато е бил обявен кворум от 21,27% идеални части.

Кворумът е бил обявен на основание протокола за регистрация, в който са посочени номерът на съответния обект в етажната собственост, както и вида му, ако е различен от апартамент, имената (фирмите) на собствениците, които са присъствали на събранието или са били представлявани от пълномощник, имената на съответните пълномощници, площта на всеки самостоятелен обект, както и прилежащите идеални части към отделните самостоятелни обекти от общите части в ЕС в проценти по начин, щото сборът от всички прилежащи идеални части за двете сгради да е равен на 100. Протоколът за регистрацията съдържа и подписите на участниците на събранието (собствениците или техни пълномощници).

За база на посочените в протокола за регистрация идеалните части от общите части в ЕС, образуваща двете сгради са послужили таблиците за площообразуването на всяка една от сградите, в които таблици също са посочени в проценти идеалните части, прилежащи към съответния самостоятелен обект от съответната сграда, които идеални части са редуцирани и съотнесени за Етажната собственост за двете сгради.

По предложение на председателстващия събранието – управителя на ЕС, за протоколчик и с пълно единодушие е била избрана адвокат Г.Г., като след това процедурно решение, с друго, по т.1 от дневния ред, е избран управителен съвет в състав: етажните собственици П.Т. Й.-Б., М.П. и И.Ш.. Контролният съвет също е гласуван да бъде в състав от 3-а души, а за членове на КС с мандат от 2 години са избрани етажните собственици К.М., А.К. и Д.Г., съгласно решението по т.2 от дневния ред. Решение по т.3 от дневния ред не е взето, респ. предложения не са подлагани на гласуване, а с решението по т.4 от дневния ред на събранието, Етажните собственици са решили следващото ОС на ЕС да се проведе на 13.09.2021г. от 11:00 часа. Решението за избор на протоколчик на събранието, това по т.1 от дневния ред за избор на управителен съвет, по т.2 от дневния ред за избор на КС в състав от трима души и за мандата му от 2 години, са взети с единодушие. Други решения, а именно: за членовете на КС (т.2), избора за член на УС на ЕС на И.Ш., както и по т.4 от дневния ред, са взети с обикновено мнозинство, като в протокола при обявяване на резултатите от тези гласувания са посочени номерата на съответните самостоятелни обекти в ЕС, чийто собственици, респ. пълномощници, са гласували съответно „против“ или „въздържал се“, наред с процента идеални части, които те са представлявали и прилежащи към тези самостоятелни обекти. Събранието е приключило в 12:45 часа на 17.08.2021г.

На същия ден – 17.08.2021г., е проведено заседание на ЕС на ЕС, на което е взето решение, според което за Председател на УС на ЕС е избрана П.Т. Й.-Б..

Протоколът от проведеното ОС на ЕС е изготвен на 24.08.2021г., същият е подписан от председателстващия и протоколчика. По делото не е представено съобщение по чл.16, ал.7, изр.1-о от ЗУЕС за изготвения протокол от събранието, но е представен протокол за поставяне на такова съобщение, според който съобщението за изготвения протокол от ОСЕС от 16-17.08.2021г. е било поставено на 24.08.2021г. в 18:30 часа на входове А, В, С,

D, E, F в комплекс „С.Д.“ в к.к. Слънчев бряг. Протоколът за поставеното съобщение е подписан от управителя на ЕС и от етажния собственик М.П. П., в качеството му на свидетел на това действие. Този протокол е бил изпратен на етажни собственици и по е-мейл адресите, които са били известни.

На следващия ден – 25.08.2021г., избраният за Председател на УС на ЕС П.Т. Й.-Б. е подала до Община Несебър уведомление по чл.46б от ЗУЕС, с което е заявила това свое качество, като е посочила имената и на останалите членове на УС, към което уведомление е приложила и протокола от проведеното ОС на ЕС от 16-17 август 2021г.

Въз основа на така и приетото за установено от фактическа страна съдът направи следните **правни изводи**:

Искът на ДЖ. ОГ. М., с който е поискала отмяната на решенията на ОСЕС, проведено на 16-17 август 2021г., е предявен на 15.09.2021г., т.е. в преклузивния срок по чл.40, ал.2 от ЗУЕС, доколкото протоколът от събранието, в който са обективирани и взетите на него решения, е обявен по реда на чл.16, ал.7 от ЗУЕС на 24.08.2021г.

Не се спори, че ищецът ДЖ. ОГ. М. е етажен собственик, поради което е активно легитимирана на предяви иск за отмяна на решенията Общото събрание на ЕС, тъй като същата се явява страна по спорното материално правоотношение.

При предявен конститутивен иск по чл.40, ал.1 от 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 обстоятелства (Решение № 58 от 25.03.2014г. по гр.д.№ 5704/2013г. на ВКС, I г.о.). Недопустимо е след изтичане на преклузивния срок по чл.40, ал.2 от ЗУЕС да се релевират нови основания за порочност на оспорените решения, взети на ОС на ЕС, включително и чрез пояснения и допълване на исковата молба по реда на чл.143, ал.2 от ГПК. По този ред, след разрешаване на предварителните въпроси – арг. чл.143, ал.2 от ГПК, ищецът може да допълни исковата си молба чрез релевиране на фактически твърдения, но само в пределите на заявеното основание.

Това по същество означава, че следва да бъдат разгледани единствено възраженията за незаконосъобразност на атакуваните решения, обективирани в исковата молба, които се свеждат и до спорните въпроси, а именно: 1) необходимо ли е било в случая да се свика и проведе съвместно общо събрание по чл.18 от ЗУЕС, 2) дали на събранието са участвали лица, в качеството им на пълномощници, без същите да са били надлежно упълномощавани, 3) правилно и законосъобразно ли е определен и обявен кворума на събранието, 4) налице ли са били условията за провеждане на събранието в хипотезата на чл.15, ал.3 от ЗУЕС.

Изготвената от управителя покана за свикване на ОСЕС съдържа всички реквизити, изискуеми по чл.13, ал.7 от ЗУЕС, а именно: дневния ред, датата, часът и мястото

на провеждането му. Същата е поставена на видно и общодостъпно място – на входовете на двете сгради, образуващи етажната собственост, на 08.08.2021г., по който начин е спазен 7-дневния срок, предвиден в чл.13, ал.1 от ЗУЕС, който е изтекъл на 15.08.2021г. В самата покана е посочено, че Етажната собственост се свиква за целия комплекс „С.Д.“, находящ се в ПИ \*\*\*, включващ двете жилищни сгради, всяка от тях с по три входа.

Етажната собственост е комбинация на регулирани с правни норми отношения между лица (физически и/или юридически), които те са персонифицирана общност, но са носители на правото на собственост върху повече от един архитектурно и функционално обособени самостоятелни обекти (вж. § 5, т.39 от ДР на ЗУТ), намиращи се на един етаж (част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции - § 5, т.46 от ДР на ЗУТ), или са част от него, или се намират един над друг при повече от един етаж, в сграда, завършена най-малко до фаза груб строеж по смисъла на чл.181 от ЗУТ, които отношения са по повод на упражняването на правото на собственост върху отделните обекти в сградата, по повод управлението на съсобствените им общи части в сградата (чл.38, ал.1 от ЗС), разпоредителни промени с тях и използването им, при което в тези отношения могат да бъдат намесени и лица, които не са носители на право на собственост, но са обитатели и/или ползватели на самостоятелно правно основание – чл.37 от ЗС, чл.1, чл.5, чл.8, ал.1 от ЗУЕС. Етажната собственост като сложно съставно правоотношение възниква без да е необходим нарочен административен акт или волеизявление, насочено към този резултат на лицата, собственици на повече от един архитектурно и функционално обособени самостоятелни обекти в една сграда, а веднага щом в сградата правото на собственост върху обектите се придобие по всички допустими правомерни начини (чл.77 от ЗС) от поне две различни лица, т.е. възникването е по силата на самия закон, който определя дяловете им в общите части на сградата (чл.40 от ЗС).

Съгласно приетото с Решение № 440 от 12.03.1959г. по гр.д.№ 8461/58г. на ВС, III г.о., етажната собственост може да бъде създадена и когато етажите или части от етажите се намират в отделни сгради. Това разбиране се споделя и от новата практика на ВКС, постановена по чл.290 от ГПК, например в Решение № 335 от 12.01.2012г. по гр.д.№ 285/2011г. на ВКС, II г.о. Налага се извод, че не съществува пречка при построяването на две или повече отделни сгради общите части на сградите да се намират в режим на етажна собственост. В случая на общото събрание от 22.10.2009г. собствениците на двете сгради са приели, че същите ще формират една обща етажна собственост, а именно такава за целия комплекс, като това тяхно решение е намерило отражение в публичния регистър при Община Несебър, където е вписана етажната собственост на 21.12.2009г. По този начин собствениците на самостоятелните обекти в сгради са изявили очевидната си воля етажната собственост между двете сгради да бъде обща, която воля е намерила израз във взетото решение от тях в този смисъл, вписано по надлежния ред в публичния регистър към Община Несебър. Вписването на това решение не е обвързано с определена давност, а тази воля на собствениците на етажната собственост се е реализирала и чрез провежданите от тях през годините общи събрания, включително и това, с което е прието че от двете сгради може да

се образува обща етажна собственост, са влезли в сила и обвързват етажните собственици. Въпросът за съвместно общо събрание по смисъла на чл.18 от ЗУЕС може да бъде поставян една тогава, когато са налице две и повече етажни собствености, каквито към 08.08.2021г. не са били налице. Не е предмет на настоящото дело, поради което и съдът не следва да обсъжда въпроса, дали впоследствие, и в частност през месец ноември 2021г., етажните собственици са изявили такава воля, както и дали на проведените тогава ОСЕС етажните собственици в отделните жилищни сгради в комплекс „С.Д.“ в к.к. Слънчев бряг са взели решения всяка отделна сграда в комплекса да образува отделна етажна собственост, и оттогава занаяпред да е възможно провеждането на съвместно общо събрание.

В исковата молба е повдигнат въпроса за кворума на събранията и при вземането на решенията, като този въпрос не зависи от това дали съдържанието на протокола в тази му част е оспорен по реда на чл.16, ал.9 от ЗУЕС или не (Решение № 198 от 23.12.2014г. по гр.д.№ 2036/2014г., I г.о. на ВКС), поради което при наведен довод за незаконосъобразност на взетите решения на основание липса на кворум, този въпрос следва да бъде предмет на изследване по иск по чл.40 от ЗУЕС. Същевременно въпросът за кворума е пряко е непрекъснато свързан както с надлежното учредяване и съществуване на представителна власт, така и с правилното посочване на прилежащите към съответния обект процент идеални части от общите части на Етажната собственост.

В хода на делото от ищцовата страна се настоява, че посочените в документа са собственост идеални части, някои от които са посочени в проценти, а други само в квадратни метри, прилежащи към съответните самостоятелни обекти на етажните собственици, които са участвали или са били представлявани на събранията, се разминават с тези, посочени в протокола за регистрация на участниците, в който протокол тези идеални части в проценти са посочени наполовина. Посочените в документа за собственост идеални части от общите части към самостоятелния обект са въведени като критерий в чл.17, ал.4 от ЗУЕС. Но доколкото етажната собственост може да се формира за отделни сгради или етажните собственици могат да решат отделни входи да образуват една Етажна собственост, в тези случаи посочените в нотариалните актове идеални части в проценти се явяват неприложими, тъй като общият им сбор не би бил 100%, а се налага ново преизчисляване и площообразуване, както е необходимо при съвместно общо събрание. Предходните Общи събрания на ЕС на комплекс „С.Д.“ в к.к. Слънчев бряг са провеждани при същите идеални части, както и процесното. Страните не твърдят дали на предходни събрания е вземано решение по чл.17, ал.6 от ЗУЕС, което да обвързва етажните собственици, но и не твърдят на тези предходни събрания идеалните части да са били различни, което да налага площообразуване. Законът обаче не е поставил като условие за законосъобразност на взетите на събранията на етажните собственици решения наличието на решение по чл.17, ал.6 от ЗУЕС, респ. липсата на взето решение за определяне на идеалните части само по себе си не предполага незаконосъобразност на решенията поради неустановен кворум на събранията и при гласуванията. Достатъчно в слячая е обстоятелството, че сборът от процентите на идеалните части е равен на 100, участниците на



събранието, в това число и пълномощникът на ищеца, не са възразили по установения в началото на провеждането му кворум.

Представените по делото пълномощни съответстват изцяло с протокола за регистрация, които установяват както надлежно възникнала и учредена представителна власт в полза на пълномощниците, така и идеалните части, които са били представлявани, включително и чрез такива пълномощници. От тези писмени доказателства не се установяват нарушения на разпоредбите на чл.14 от ЗУЕС, като например някои от пълномощниците да е представлявал повече от трима етажни собственици, или да липсва нотариална заверка на подписите на пълномощно, според което представителна власт да е учредена на лице, което не е етажен собственик. Не се установява и твърдяното от ищеца участие на лице в качеството му на пълномощник, по отношение на което да е липсвала валидно учредена представителна власт. В тази връзка следва да се отбележи, че съгласно протокола за регистрация на участниците, изготвен на 17.08.2021г., отбелязаният първоначално в него кворум на събранието този ден е бил 23,30%, но именно в резултат на констатацията на липса на представителна власт в полза на лица, подписали този протокол за регистрация като участници, т.е. липсата на надлежни пълномощни, кворумът е бил намален и окончателно обявен на 21,27%.

Дори и установеният на събранието кворум да не е бил точно определен, а приблизително, като от ищцовата страна не се излагат твърдения какъв е бил точния кворум, то това не се е отразило нито на законосъобразността на провеждането на събранието в хипотезата на чл.15, ал.3 от ЗУЕС, нито се е отразило на вземането на решенията, доколкото едни решения са вземани с единодушие, а други с твърде голяма разлика при гласуванията.

От протокола на ОС на ЕС се установява, че събранието е председателствало от управителя на ЕС съгласно чл.16, ал.2 от ЗУЕС, и че по негово предложение е избран протоколчик. Протоколът е подписан именно от тях, каквото е изискването на чл.16, ал.6 от ЗУЕС. В протокола на събранието е посочено кой как е гласувал по отделните точки от дневния ред, но този факт, касаещ пряко изискването на съдържанието на протокола, въобще не е повдиган от ищеца като възражение за нарушение на чл.16, ал.5 от ЗУЕС, но каквито нарушения и съдът не констатира.

Предвид гореизложеното съдът приема, че събранието е законосъобразно свикано и проведено, взетите на него решения са законосъобразни, поради което искът за тяхната отмяна като незаконосъобразни следва да бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан.

С оглед правилата на процеса в полза на ответника – Етажната собственост, следва да бъдат присъдени на основание чл.78, ал.3 от ГПК направените по делото разноски в размер на 510 лева, съгласно списъка на разноските, която сума ищецът следва да бъде осъден да му заплати.

На ищеца не се следват разноски на основание чл.78, ал.1 от ЗУЕС, поради което претенцията му за заплащане на такива в размер на 80 лева за платена държавна такса и 300 лева за платено адвокатско възнаграждение, или общо сумата в размер на 380 лева, следва да

бъде отхвърлена.

Така мотивиран, Несебърският районен съд

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ предявеният от ДЖ. ОГ. М., родена на \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, с адрес в Република България: град \*\*\*, иск за отмяна като незаконосъобразни на решенията на проведеното на 16-17 август 2021г. Общо събрание на Етажната собственост на комплекс „С.Д.“ в к.к. Слънчев бряг, ПИ \*\*\*, представлявана от Председателя на Управителния съвет на ЕС П.Т. Й.-Б., обективирани в протокол от 16-17 август 2021г., като НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН.

ОТХВЪРЛЯ претенцията на ДЖ. ОГ. М., родена на \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, с адрес в Република България: град \*\*\*, за осъждане на Етажната собственост на комплекс „С.Д.“ в к.к. Слънчев бряг, ПИ \*\*\*, представлявана от Председателя на Управителния съвет на ЕС П.Т. Й.-Б., да му заплати сумата в размер на 380 лв. (триста и осемдесет лева), представляваща направени по делото разноски, като неоснователна.

ОСЪЖДА ДЖ. ОГ. М., родена на \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, с адрес в Република България: град \*\*\*, ДА ЗАПЛАТИ на Етажната собственост на комплекс „С.Д.“ в к.к. Слънчев бряг, ПИ \*\*\*, представлявана от Председателя на Управителния съвет на ЕС П.Т. Й.-Б., сумата в размер на **510 лв.** (петстотин и десет лева), представляваща направени по делото съдебни и деловодни разноски.

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

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