

# РЕШЕНИЕ

№ 634

гр. Пещера, 08.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПЕЩЕРА, II ГР. СЪСТАВ**, в публично заседание на седемнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Велина Ив. Ангелова

при участието на секретаря Тодорка Т. Даракчиева  
като разгледа докладваното от Велина Ив. Ангелова Гражданско дело № 20235240100776 по описа за 2023 година

За да се произнесе, взе предвид следното:

**Делото е по реда на чл. 40 от ЗУЕС.**

Депозирана е искова молба от Л. З. С. Е Г Н \*\*\*\*\* от гр.Пещера,ул.“В. С. ., № 24,вх.Б,ет.4 против ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ на жилищна сграда, находяща се в град Пещера,ул.“В. С.“ № 24,вх.А, представлявана от Управителя Р. Ю. ,в която твърди,че е собственик на самостоятелен обект в сграда-гараж,с номер 2,вх.А,находящ се на първи надземен /партерен етаж/ със застроена площ от 34,29 кв.м.,при съсед: от изток-улица,от запад-коридор,от север-гараж № 1и от юг-гараж № 3.Сочи още ,че гаражът се намирал в източната четириетажна секция от жилищна сграда ЖСК“Биовет“,жилищен блок № 2.Освен посочения самостоятелен обект ищцата била собственик и на 0.7345% идеални части от общите части на сградата и от правото на собственост върху дворното място ,в което е построена цялата сграда като площта на дворното място –застроена и незастроена площ е от 1259.25 кв.м.,и съставлява УПИ IV-2848 в кв.158 по плана на гр.Пещера,при граници и съсед: на УПИ IV-2848:от две страни улици,УПИ V-2332,УПИ VI-2331,УПИ VII-2330,УПИ VII-2333 с адрес на имота: гр.Пещера ,ул.“В.С.“ № 24,вх.а.Твърди още ,че ищцата и семейството

й живеят на същия адрес,но във вход Б ,а гаража придобили през 2013 година и на 07.06.2023 година била лично уведомена от управителя на етажната собственост –Р. Ю. за провеждане на ОС на Етажната собственост ,ул.“В.С.“ № 24,вх.А на дата 14.06.2023 година от 19.00 часа на етажа на входа с обявен дневен ред:1./избор на председател и протоколчик на събранието;2./обсъждане на заплащането на почистването във входа;3./ обсъждане на молба от С. В.ова ;4./разглеждане на други подобни казуси и 5./текущи въпроси.На посочената дата присъствала на Общо събрание на етажната собственост като към т.5 от дневния ред „текущи въпроси“ бил поставен за обсъждане от етажните собственици направеното предложение от Костадин Н. -,„взимане на решение за предоставяне на ключ за входната врата на вход „а“ на ищцата в качеството ѝ на собственик на гараж от същия вход“.Сочи се още ,че самостоятелните обекти в сграда ,находяща се на ул.“В.С.“ № 24 А са 13-апартамента като общото събрание започнало в обявените в поканата дата и час-14.06.2023 година в 19 часа ,а не както било записано в протокола в 20 часа поради липса на кворум.Твърди още ,че в законоустановения 7 дневен срок от провеждане на ОС не бил поставен протоколът от събранието на видно място ,като ищцата се снабдила с такъв протокол на 20.06.2023 година в 18,30 часа като ѝ били предоставени и други документи :заверено копие от протокол за окачване на покана за общо събрание на етажната собственост ,в който били записани две различни дати за съставяне -05.06.2023 година и 06.06.2023 година;заверено копие от покана за провеждане на общо събрание на етажната собственост с отразен дневен ред и дата 06.06.2023 година и заверени копия от пълномощни.Счита ,че в представения протокол от проведеното ОС не са спазени изискванията на чл.16,ал.5 от ЗУЕС тъй като в протокола липсвало отбелязване в какво качество присъстват явилите се лица/собственик,ползвател ,обитател/,идеалните части от етажната собственост ,които представляват и начина ,по който са гласували.Твърди се още ,че са налице нарушения по ЗУЕС,което предполага и нелегитимно взето решение по т.5 от дневния ред,а именно: липсвал кворум за провеждане на ОС и гласуване от лица без представителна власт.Моли да се постанови решение ,с което да се отмени взетото по т.5 от дневния ред от проведеното на 14.06.2023 година Общо събрание на собствениците на Етажна собственост на ул.“В. С.“ № 24А и обективизирано в протокол от 14.06.2023 година ,с което е прието „да не се дава ключ за входната врата от

вход „а“ на Л. С. –С. като собственик на гараж в процесната сграда“.Претендира направените по делото разноски.В подкрепа на твърденията и исканията си сочи доказателства.

В указания от съда срок ответникът е депозирал писмен отговор, с който оспорва исковата молба. Сочи ,че за проведеното Общо събрание е съставен писмен протокол ,в който е отразен часа на започване на събранието като са недопустими гласни доказателства съгласно разпоредбата на чл.164,ал.1,т.3 от ГПК за установяване на това обстоятелство.Твърди се още ,че протоколът от проведеното общо събрание е подписан от домоуправител ,протоколчик и председател на събранието,като последният е разписал същия с посочване на особено мнение –„поради непълнота“ като не е оспорен вписания час за започване на събранието. Сочи се още ,че съгласно посоченото в исковата молба ищцата е получила протокола на 20.06.2023 година ,т.е в законоустановения срок като на останалите собственици протоколът е бил връчен лично или изпратен по ел.поща.Считат ,че посочването на различни дати за залепване на поканата за общо събрание не е съществено нарушение тъй като и двете са преди изтичане на 7 дневен срок от провеждане на събранието.Сочат още ,че при вземане решение по т.5 от дневния ред в протокола е отразено,че е всички са били против с изключение на ищцата(съпругът ѝ ) и председателят на събранието. Моли да бъде отхвърлен изцяло предявения иск като неоснователен. Излага подробни съображения. Претендира присъждане на разноски.В подкрепа на твърденията си сочи доказателства.

Въз основа на събраните по делото доказателства преценени поотделно и в тяхната съвкупност във връзка с твърденията ,възраженията и доводите на страните и при съобразяване с разпоредбата на чл.235 и сл.от ГПК ,съдът приема за установено следното :

От събраните по делото писмени доказателства:нотариален акт за собственост върху недвижим имот по констатация № 39/2013 година,ведно със скица; покана за свикване на Общо събрание ;Протокол от 14.06.2023 година ;протокол;5 бр.пълномощни;разделителен протокол на член кооператорите на ЖСК“Биовет“ гр.Пещера се установява,че поземлен имот с идентификатор 56277.503.324 по КKKP на гр.Пещера,с административен адрес: ул.“В. С.“ № 24 А-Б е с площ от 1250 кв.м. като върху същия е

застроена ЖСК“Биовет-2“.Видно от представения разделителен протокол на кооператорите на ЖСК „Биовет“ във вх.А на сградата самостоятелни обекти в нея(апартаменти и гаражи) са имали следните физически и юридически лица:1./Г. Б.;2./Жа А,3./З. С.,4./Р. Л.,5./Ф. С.,6./Д. Г.,7./Н. и Б. В.,8./Л. К.,9./В. Т.,10./А. К.р,11./П. Н.,12./“Стилсофт“ЕООД,13./А. Ю.а и Ц. К.,14./П. Г.,15./Е. В.,16./Ц. В.,17./Л. З. С..В книга на собствениците от 25.01.2011 година са отразени част от самостоятелните обекти в сграда „В. С.“ № 24,вх.А.С нотариален акт № 39/2013 година ищцата е призната за собственик на самостоятелен обект в сграда-жилищен апартамент № 11, намиращ се на четвърти етаж от вход „б“; на избено помещение № 11 както и на самостоятелен обект в сграда-гараж № 2 ,намиращ се във вход А на първи надземен етаж със застроена площ от 34.29 кв.м.,при съсед: от изток-улица,от запад-коридор ,от север-гараж № 1 и от юг –гараж № 3 като апартамента и избеното помещение се намират в западната пететажна секция ,а гаража се намира в източната четириетажна секция като двете секции общо представляват жилищна сграда ЖСК „Биовет“ жилищен блок 2 с обща застроена площ от 620.71 кв.м.Установява се още ,че през 2018 година е проведено ОС на собствениците на самостоятелни обекти във вход А,ул.“В. С.“ № 24,на което е избран нов домоуправител **на етажната собственост на ул.“В.С.“ № 24 А** –лицето Р. Ю..Съгласно представеното заверено копие от покана и протокол на 06.06.2023 година е била отправена писмена покана до собствениците на самостоятелни обекти от Етажна собственост на ул.“В. С.“ вход А за провеждане на общо събрание ,като изрично е посочен дневният ред,деня ,часа и мястото на провеждане на събранието като е съставен и надлежен протокол ,в който е отразено мястото ,на което е била поставена поканата за провеждане на ОС.

Видно от останалите писмени доказателства на 14.06.2023 година е било проведено ОС на етажна собственост ,за което е съставен писмен протокол ,в който е отразен часа на започване на събранието 20.00 часа ,поради липса на кворум в 19.00 часа ,отразен е дневният ред на събранието ;отбелязани са присъстващите на събранието срещу подпис;описани са въпросите ,които са обсъждани и реда за гласуване ,като в т.5 е отразено гласуване на предложението на г-н Н. за даване на ключ от входната врата на Л. С. –С. като в подкрепа на предложението са гласували Н. и С. ,а против останалите присъстващи 11.

Като писмени доказателства по делото са приети пълномощни ,с които собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост са упълномощавали лица да ги представляват ,като лицата Р. Ю. и Н. Ю.а са били надлежно упълномощени от А. Р.ова Ю.а да я представляват в качеството ѝ на собственик на самостоятелен обект в Етажна собственост на ул.“В.С.“№ 24 като гласуват при провеждане на ОС на Етажната собственост по тяхно усмотрение без ограничения.

По делото е разпитан като свидетел К. П. Н. ,който в показанията си сочи,че е присъствал на общо събрание на етажните собственици на самостоятелни обекти в сграда, находяща се на ул. „В. С.“ № 24, вх. А на 14.06.2023 г. в качеството му на собственик на самостоятелен обект от етажната собственост. В хода на събранието е бил избран да представлява самото събрание. Общото събрание, според свидетеля започнало в 19,31 часа като си спомня това обстоятелство,тъй като си погледнал телефона.Обявеният час на събранието бил 19 часа, но то започнало по-късно - в 19.31 ч. На събранието присъствали над 10 човека, някъде 10-12-13-15 човека по спомените му,като имало собственици , които не присъствали. Н. Ю.а заявила, че е упълномощена от някои от собствениците да ги представлява на събранието. В поканата за общото събрание бил посочен какъв ще е дневният ред,като точките били : избор на председател и на протоколчик; вземане решение за заплащане такса за входа;да се вземе решение да се помогне на човека, който живее в апартамент № 2, за да може да си направи тераса,т.е решение, за да може собственикът да кандидатства пред съответните органи. Петата точка включвала,„разни“ и в тази точка свидетелят предложил да се разгледа въпросът за даването на ключ на сем. С., които са в съседния вход, а имат гараж във вход А.Предложението му било да им се даде ключ да влизат и да си ползват гаража. Започнали разисквания, но събранието решило да не се дава ключ на сем. С.. Причината била, че тя не живее във вход и затова не трябвало да ѝ се дава ключ. Свидетелят застъпил тезата, че трябва да се даде, защото те с нищо не пречат - нито замърсявали с нещо входа с едно влизане, а и техният гараж е на 3-4 м. от входа на блок - вход А. Въпреки това се взело решение да не им се дава. За предложението гласувал свидетелят и сем. С. и още един човек по негови спомени. Подписал протокола от събранието с особено мнение, тъй като смятал, че в него ще бъдат записани собствениците, които имат дял от общите части-участващи на

събранието , за да се види дали има кворум събранието. Проверка на кворума не е извършван от него, защото това трябвало да се извърши от домоуправителя, който да установи наличие на кворум. Едва след това се пристъпвало към избор на председател. Свидетелят не е извършвал проверка на кворума като събранието било открито от домоуправителя – Р. Ю., който казал: „Събранието има кворум. Предлагам да бъде избран председател и протоколчик“. Тогава се предложило свидетелят да бъде председател, а протоколчик - Н. Велева и след това протекло събранието. В протокола не бил отразен кворума на присъстващите и някои от изказванията на събранието. В него имало добавяне - малко преди подписите допълнение от Н. Ю.а, което не трябвало да влиза в протокола, защото си е нейно мнение. Касало се за стр. 4, над подписите, където е вписано: „Мнение на домоуправителя за проведеното събрание“ – това не било изказано по време на общото събрание, а е добавено впоследствие, според свидетеля. Това е дописано допълнително в протокола, като такова изказване на Р. Ю. не били чули устно да го изяви. Поради това подписал протокола с особено мнение. За особеното мнение свидетелят незнаел, че трябва да даде пояснение, да го обоснове. В случая особеното мнение на свидетеля за процесния протокол е по 2 причини – първото е, че не се записал кворума, за да се види за идеалните части и не се записали всички изказвания. Това е имал предвид когато е написал, че протоколът не е пълен. Самият протоколът му се дал да го подпише няколко дни след събранието, а не на самото събрание. Когато се разписал на протокола, това мнение на домоуправител го имало ,но свидетелят твърди, че не е изказано устно. Винаги протоколите от общите събрание се съставят и подписват не на самия ден, а след това, защото се поставяли на таблото след няколко дни. При провеждане на общото събрание, протоколчикът правел чернова на протокола като председателят не участвал в писането на протокола и не следи какво се вписва в него. За конкретния случай според свидетеля щом има добавено, сигурно е имало намеса на домоуправителя.

Съдът е сезиран с иск по чл.40,а от ЗУЕС за отмяна на решение по точка 5 взето от Общото събрание на Етажната собственост на сграда с вх.А от ЖСК „Биовет“ жилищен блок № 2 с адрес: гр.Пещера, ул.“В. С.“ № 24 А ,проведено на 14.06.2023 година.Изложени са съображения за незаконосъобразност на решението,а именно:не е извършена проверка на представените идеални части от общите части на сградата и не е ясно какъв е

бил кворумът при провеждане на събранието-нарушение по чл.15,ал.1 от ЗУЕС,в протокола не са посочени дата и място на провеждане на ОС,което е нарушение по чл.16,ал.5 ;към протокола на ОС липсвали приложени пълномощни на представителите на етажната собственост –нарушение по чл.14,ал.5 от ЗУЕС,в списъка на за регистрация на участващите в ОС не са посочени притежаваните от тях идеални части –нарушение по чл.17 от ЗУЕС,в протоколът на ОС няма необходимото съдържание и липсва отразяване на начина на гласуване на явилите се лица .

Съгласно чл.8,ал-2 от ЗУЕС -когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход. Управлението обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сградата в режим на ЕС, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите /чл. 8, ал. 1 З./.

Разпоредбата на чл.8,ал.2 от ЗУЕС намира приложение, когато в сграда с множество самостоятелни обекти съществуват два и повече входи, всеки от които осигурява достъп до част от самостоятелните обекти. Тъй като тази обща част осигурява достъп и обслужва само част от самостоятелните обекти /а не всички/, това е основание управлението ѝ да се извършва от самостоятелна етажна собственост, учредена от собствениците на обектите в сградата, които тя обслужва. Именно наличието на обособеност/относителна самостоятелност, при която отделният вход дава достъп само до част от индивидуално притежаваните обекти - които и единствено обслужва /респективно не обслужва и други части/обекти на сградата/, би позволило ефективно самостоятелно управление съобразно чл. 8, ал. 1 З. на съответните общи части от отделената етажна собственост и спазване на взетите от нея решения и правила за вътрешен ред.

Безспорно по делото е ,че сградата ЖСК „Биовет“ с адрес:гр.Пещера ,ул.“В. С.“ № 24А-Б е с множество самостоятелни обекти като съществуват два самостоятелни входа ,всеки от който осигурява достъп до част от самостоятелните обекти като има и самостоятелна етажна собственост за всеки от входовете, учредена от собствениците на обектите във входа на сградата, които тя обслужва.Безспорно е и обстоятелството ,че ищцата е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост

на вход А от ЖСК „Биовет“ с адрес: гр.Пещера ,ул.“В. С.“ № 24А,както й че на 14.06.2023 година е проведено ОС на Етажната собственост ,свикано по инициатива на домоуправителя Р. Ю. ,за което е съставен протокол.

Исковата молба е депозирана в съда на 12.07.2023 година ,а събранието е проведено на 14.06.2023 година ,поради което и като се има предвид, че срока за обжалване по чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС е 30-дневен съдът приема, че предявеният иск е допустим

От приетите по делото писмени доказателства покана и протокол за поставяне на покана за свикване на ОС се установи ,че на 06.06.2023 година в 19:10 часа е поставена покана за свикване на ОС на собственици на самостоятелни обекти в Етажна собственост на вх.А на ул.“В. С.“ № 24

Съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС Общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват общото събрание, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, 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. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи – не по-рано от 24 часа след поставянето й. В случая приетата по делото покана съдържа датата и часа, за които е предвидено провеждане на общото събрание;дневния ред на същото,като е посочено и мястото на провеждане на общото събрание. Поради изложеното съдът приема, че събранието е свикано съобразно предвидения в закона ред.

Съгласно разпоредбата на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС всеки член на общото събрание може да оспори съдържанието на протокола, включително достоверността на съдържанието на протокола, включващо достоверността на отразените в него решения, а оспорването се извършва писмено пред управителния съвет (управителя) в седемдневен срок от съобщението по ал. 7, но не по-късно от един месец, когато собственикът, ползвателят или обитателят отсъства.

Оспорването по реда на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС може да бъде релевирано и в исковата молба и подлежи на разглеждане, ако е спазен законоустановения за това срок – така Решение № 8 от 24.02.2015 г. по гр. д.



Основните и съществени пороци, водещи до незаконосъобразност на взетите решения от ОС на ЕС на 14.06.2023 година са свързани с удостоверяване на необходимия кворум за провеждане на събранието и за вземане на решенията по предварително обявения дневен ред.

Съгласно цитираната ал.5 на чл. 16 от ЗУЕС, в редакцията си към 21.12.2014 г. /редакция ДВ, бр.57/2011 г./, в протокола от ОС на ЕС задължително се вписват имената на явилите се лица-етажни собственици или ползватели или обитатели, респективно пълномощниците на тези лица, ако има надлежно упълномощаване / чл. 14, ал.5 във връзка с ал.1-ал.4/, както и идеалните части от етажната собственост, които те представляват. В случая, такива данни в протокола или в друг надлежно оформен документ, подписан от домоуправителя или от избрания на събранието протоколчик липсват. Липсата на посочената информация, не дава основание да се приеме, че на това общо събрание са били представени етажни собственици, представляващи най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, за да може насроченото ОС да се проведе в определения за това час /чл. 15, ал.1/, или при 33 на сто идеални части при отлагане провеждане на събранието с един час /ал.2/. Предвид оспорването на кворума за провеждане на събранието, в тежест на ответника е да установи това обстоятелство по предвидения за това процесуален ред. Липсват данни, от които да е видно всеки един етажнен собственик каква идеална част от етажната собственост притежава и представлява. Единствено за ищцата може да се установи със сигурност, че притежава 0.7345 % идеални части от общите части на сградата, което е отразено в нотариалния й акт за собственост. Такива документи или други удостоверяващи по безспорен начин размера на притежаваните идеални части от общите части на сградата не са представени по отношение на останалите етажни собственици, поради което следва да се приеме, че не е установено по категоричен начин наличието на законен кворум за провеждане на ОС. По същия начин стои и въпроса за кворума при вземането на решенията. Предвид оспорването от ищеца именно наличието на кворум за провеждането и за взимането на отделните решения от ОС, и предвид липсата на такава изрична информация в протокола, то в тежест на ответника е да установи тези оспорвани факти и обстоятелства по съответния ред.

Както вече беше отбелязано, в чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС е регламентирано какво е съдържанието на протокола и един от елементите е полагане на подпис на гласувалите лица. Изискването за подпис касае удостоверяване на начина, по който са гласували лицата, а не удостоверяване на явяването им на общото събрание. Тъй като в процесният протокол липсват подписи на явилите се лица, удостоверяващи начина им на гласуване /"за", "против" или "въздържал се"/, съдът счита, че е налице несъответствие с императивно законово изискване към неговата форма и съдържание. Това налага решението от дневния ред на общото събрание да бъдат отменени като незаконосъобразни

В този смисъл предявеният иск е основателен и като такъв следва да се уважи.

В тежест на ответника следва да се възложат направените от ищцата разноси в размер на 1080 лева.

Водим от горните съображения и на основание чл.40 от ЗУЕС,Пещерският районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** като **НЕЗАКОНОСЪОБРАЗНО** на основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, по иска на Л. З. С. с ЕГН-\*\*\*\*\* от гр.Пещера,ул.“В. С.“ № 24,вх.Б решение по т.5 на Общото събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес:гр.Пещера,ул.“В. С.“ № 24а, обективирани в Протокол от 14.06.2023 година за проведено Общо събрание, а именно – за даване на ключ от входната врата на Л. С.т, по дневен ред т.5 Разни.

**ОСЪЖДА** Етажната собственост на собствениците и ползвателите на самостоятелни обекти на адрес :гр.Пещера ,ул.“В.С.“ № 24а, представлявано от управителя, да заплати на Л. З. С. сумата от 1080 лева-разноси по делото д.т. и възнаграждение на адвокат .

Решението м о ж е да бъде обжалвано пред Пазарджишкия окръжен съд в двуседмичен срок от съобщението на страните.

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

