

# РЕШЕНИЕ

№ 3866

гр. Варна, 28.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 48 СЪСТАВ**, в публично заседание на петнадесети ноември 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 № 20223110110691 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано въз основа на искова молба депозирана от „Ив Тур“ ООД, ЕИК 103298344, със седалище и адрес на управление гр. Варна срещу Етажна собственост, с административен адрес: гр. В.“, представлявана от председателя на УС на ЕС С.Д. конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за постановяване на съдебно решение, с което да се отменят взетите от Общото събрание на Етажна собственост решения, обективирани в протокол от 22.06.2022г., както следва:

-взетото решение по т.1 от дневния ред - Приемане на отчет на Управителя за изминалия период: юни 2021- май 2022г.

-взетите решения по т.2 от дневния ред - по предложение 2.1. - избира за управител на ЕС - С.Д. с мандат 2 години; по предложение 2.2. - избира за членове на контролния съвет П.И. -ап.ОП, С.Г. - ап.2 и С.Т. - ап.506. Контролният съвет също да бъде с мандат 2 години.

-взетите решения по т.3 от дневния ред - по предложение 3.1. -режима на поддръжка и управление на об.ч.на сградата да бъде, както следва: почистване през летния сезон 1.06. до 30.09 - ежедневно; - почистване през зимния сезон от 1.10 до 31.05. - 2 пъти месечно; - поддръжка на зелените площи около сградата; - дребна техническа поддръжка в общите части на сградата; - поддръжка, стартиране и зазимяване на басейна; - специализирани услуги в помощ на управителя на сградата от домоуправителска фирма; - третиране срещу вредители; - асансьорна поддръжка; -бюджетни разходи за общ ток и обща вода; - СОД и интернет - в случай, че решенията на миналогодишното ОС на ЕС потвърдят от съда и подлежат на изпълнение; -непредвидени ремонти от фонда за ремонти от фонда за ремонти, което включва всички ремонти за асансьорите, басейна или други общи части на сградата; поставяне на вендинг машина в лобито на сградата, за удобство и набавяне на храни и напитки от собствениците в гостите в сградата срещу приход от 0,15 лева на продажба; по предложение 3.2. - оправомощава управителя на ЕС в рамките на приетия от ОС бюджет да изпълнява лично или чрез избрани от него лице/а определените от ОС дейности включени в режима на поддръжката, изброени в предложение 3.1. по т.3 от дневния ред; по предложение 3.3. - оправомощава управителя на ЕС да сключи договор за поставяне на

вендинг машини в лобито на сградата, като приходите от продажбите от тях ще влизат в касата на ЕС.

- взетите решения по т.4 от дневния ред - одобрява всички необходими ремонти в общите части на сградата - на басейна и асансьора. Ако в следствие се наложи да бъде извършен ремонт на обща част Управителя на ЕС има право да изразходва съответните суми от наличността във фонда на сградата или наличността в касата на ЕС, в случай на липса на наличност и във фонда.

- взетите решения по т.5 от дневния ред: по предложение 5.1.: разходите за управление и поддръжка на общите части на ЕС за сезон 2022г. - периода от 1.06.2022г. до 31 м.май 2023г., на база приетия от ОС режим на управление и поддръжка на об.ч. на сградата/комплекса, за периода до следващия летен сезон, под формата на еднократна такса да бъдат разпределени, пропорционално между собствениците на сградата, според притежаваните от тях площи в сградата и да са в размер: по 4,50 евро за 1 кв.м. притежавана площ в сградата; по предложение 5.2: заедно с вноската за общи разходи да се събира еднократна вноска за техническа поддръжка и ремонт в сградата, която е в размер на 0,50 евро за 1 кв.м. притежавана от собствениците площ в сградата; По предложение 5.3.: цялата еднократна такса общи разходи ЕС, заедно с вноската за техническа поддръжка и ремонти са дължими и трябва да бъдат платени в цялост от собствениците, в срока до 10.08.2022г.

Излага се, че взетите и съдебно атакувани решения на ОС на ЕС съдържат задължение за разноси, които по естеството си излизат извън необходимите такива за обща поддръжка и управление на общите части. Взети са решения, които задължават ищеца в качеството му на етажнен собственик да заплаща в полза на бюджета на ЕС парични средства в размер на 4,50 евро на кв.м. и 0,50 евро за техническа поддръжка и ремонт. Решението за избор на управител на ЕС твърди, че е незаконосъобразно, като при това оспорено по съдебен ред решение, лицето което е определено за управител на ЕС може да разходва средства от бюджета на ЕС, които биват набирани от вноските от етажните собственици, сред които е и ищецът.

В настоящия случай, ищецът в качеството му на етажнен собственик твърди, че с част от взетите решения той се задължава за разходи за плащане под формата на парична вноска съобразно притежаваните от него ид.части от общите части на сградата в режим на ЕС. В друга част решенията касаят заплащане на разходи от вече събраните средства от бюджета на ЕС, в която той е етажнен собственик. А третата категория взети решения е свързана с лицето, което е оправомощен да разходва тези средства, които му правомощия ищецът оспорва с предявяване на настоящия иск.

В исковата молба се излагат твърдения досежно нередовността на проведеното ОС на ЕС, която незаконосъобразност засяга всички взети решения. Счита, че свикалото ОС на ЕС лице не е имало качество на управител. В евентуалност оспорва, че отразения кворум на съответните % ид.части на явилите се съсобственици е неверен. В тази връзка изрично оспорва, че на процесните дата и час са се явили 38,629 % от представителите на ид.части от общите части на сградата. Оспорва авторството и валидността на пълномощните на лицата, които са били представлявани на ОС на ЕС. Намира, че протокола на ОС на ЕС е обявен след изтичане на законоустановените срокове. Намира, че в протокола не е отразена действителната воля на гласувалите лица. Посочва, че е налице нарушение на разпоредбата на чл.16, ал.5 ЗУЕС. Неправилно е изчислен кворума на ОС на ЕС доколкото са допуснати грешки при отразяването на съответните % от Общите части на сградата.

В условията на евентуалност излага конкретни твърдения за незаконосъобразност на всяко едно отделно решение на ОС на ЕС, което е предмет на съдебен контрол.

Ответната страна оспорва иска, като е изложила подробни основания в писмен отговор.

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:

По делото е представен протокол от проведено общо събрание от 05.04.2016г., видно от който С.В.Д. е избран за управител на етажната собственост на апартаментен комплекс „Я.“ в к.к.“З.п.” за срок от 2 години.

С решение по гр.д.№10681/21г. на ВРС, на основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, по иска на „Ив Тур“ ООД, ЕИК 103298344, приетите от Общото събрание, проведено на 26.05.2021 г., на Етажна собственост, с административен адрес: гр. В.“, решения по предложение № 1; предложение № 2.2; предложение № 2.3; предложение № 3.2; предложение № 3.4; предложение № 3.5; предложение № 5.1; предложение № 5.2 и предложение № 5.3 от дневния ред.

Видно е от Протокол от проведено на 22.06.2022 г. Общо събрание на Етажна собственост, с административен адрес: гр. В.“ се установява, че на 22.06.2022 г. е била констатирана липса на кворум, при присъствие на 42 гласа. Събранието е отложено с 1 час, като в 18.01ч. събранието е официално открито. На събранието са взети обжалваните решения.

По делото е представен присъствен лист от 22.0.22г. и покана за свикване на ОС-л.24 от делото, с отразяване на поставянето ѝ на 14.06.22г., в/пред входа на сградата.

По делото е представено съобщение за обявяване на протокола от проведено ОС на ЕС на 22.06.22г., с отразяване дата на поставянето му 12.07.22г. и място, на входа на сградата.

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

Съдът намира иска, с който е сезиран, за процесуално допустим. Искът изхожда от легитимирано лице – не е спорно, а и от ангажираните официални свидетелстващи документи /нотариални актове/ се констатира по несъмнен начин, че ищецът „Ивтур“ ООД е собственик на самостоятелни обекти в процесната етажна собственост. Дружеството се легитимира като собственик на база учредено право на строеж между съсобственици с нот.акт № 10, том 2, рег.№ 3382, дело № 183/2007г. на самостоятелни обекти, като понастоящем прилежащите към обектите на ищеца ид.части от общите части на сградата са 23,957%. 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 12.07.2022г., като е залепено обявление по чл.16 ал.7 от ЗУЕС. Съответно исковата молба е подадена на 09.08.22г. или преди изтичането на нормативно определения 30-дневен срок.

С оглед на така установената фактическа обстановка и в съответствие с разпоредбата на чл.21, ал.2 от ЗУЕС, според която управителят продължава да изпълнява функциите си до избора на нов управителен съвет /управител/ настоящият съдебен състав приема, че е отмяната на решението от 26.05.2021 г. за избор на С.Д. за управител на процесната етажна собственост, легитимиран управител на същата остава С.Д. но този път въз основа на решението от 05.04.2016г. Отмяната на решението от 2021г., не заличава действието на предходното решение – това от 2016г., напротив възстановява се хипотезата, при която управителят избран през 2016г. е с изтекъл мандат, но е легитимиран до избора на нов управител да изпълнява функциите си, в това число да свиква ново общо събрание съгласно чл.12, ал.1 от ЗУЕС. Да се приеме противното означава да се допусне хипотеза, при която етажна собственост би могла да остане без управителен орган в следствие на провеждане на

законово уреден съдебен контрол на решение на етажната собственост по избор на нов управител.

С оглед изложеното съдът намира, че С.Д. е бил легитимиран в качеството си на управител на етажната собственост да свика общото събрание проведено на 22.06.22г. по реда на чл.12, ал.1 от ЗУЕС и процедурата по приемане на решенията не е опорочена на това основание.

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.

Съгласно разпоредбата на чл. 15, ал. 1 и 2 от ЗУЕС общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, а ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум, събранието се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. Правилата за кворум установяват минималната граница на персонално участие, при наличието на която общото събрание може да се конституира като орган, натоварен с компетентността да изразява волята на ЕС по определени въпроси с правно значение. Без наличието на кворум съвкупността от физически лица не притежава онази характеристика, която я превръща в колективен орган. Липсата на валидно конституирано общо събрание изключва възможността то да проведе заседание, а още по-малко да взема решения.

В настоящия случай, видно проведеното ОС е без изискуемия кворум от 67%, същото е било отложено с час и е проведено при отразен кворум над 33%.

Съгласно разпоредбата на чл. 14, ал. 1 ЗУЕС, собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг собственик, който да го представлява. Упълномощаването може да бъде направено устно на същото или на предходно заседание на общото събрание, което се отразява в протокола на събранието, или в писмена форма. Собственик или ползвател може писмено да упълномощи и друго лице, което да го представлява, с нотариална заверка на подписа или адвокат с писмено пълномощно (чл. 14, ал. 3 ЗУЕС), а едно лице може да представлява най-много трима собственици и/или ползватели (чл. 14, ал. 4 ЗУЕС). Участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него (чл. 14, ал. 5 ЗУЕС). В случая в приложения протокол от проведеното на 22.06.2022г. общо събрание на собственици в сградата ЕС не е отразено участието на пълномощниците, нито е посочено за всеки пълномощник кое лице представлява. В приложен присъствен лист липсва ясно посочване, кое лице от кого се представлява. Епизодично отразяване срещу някои от имената с изписване „пълномощник“ не санира този пропуск. Същевременно независимо от дадената от съда възможност ответникът не представи пълномощни /в превод съобразно изискването на чл.185 от ГПК/ от собствениците сочени като представлявани чрез пълномощник на проведеното общо събрание.

Нарушението на изискването по чл.14 от ЗУЕС влече незаконосъобразност на проведеното общо събрание и на всички взети на него решения, като в този смисъл представлява и самостоятелно основание за тяхната отмяна.

За пълнота следва да се посочи и изискването на разпоредбата на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС протоколът 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.

Доколкото решенията по т.1-3 са взети с пълно единодушие, то липсата на изрично отразяване кои как е гласувал съдът намира за не необходимо. Но относно предложенията по т.4 и т.5 , не е направено никакво отразяване въобще как е гласувано, освен „42 гласа, гласували с вдигане на ръка“ без да е посочено как е гласувал всеки един- "за", "против" или "въздържал се".

Независимо колко отделни основания за незаконосъобразност на решението са посочени в исковата молба, искът по чл. 40 ЗУЕС е един /в този смисъл са Определение № 588 от 18.07.2014 г. по ч. гр. д. № 4046/2014 г. на ВКС, IV г. о.; Решение № 37 от 20.04.2016 г. по гр. д. № 4432/2015 г. на I г. о. на ГК/ когато решението е засегнато от порок при свикване на Общото събрание и формиране на волята, то решението се отменя изцяло. Когато порокът е в съдържанието на решението и касае само отделна част от него, на отмяна подлежи само тази част. Следователно, при извод за нарушения на реда за свикване и провеждане на Общото събрание, на отмяна подлежат всички атакувани решения, взети на това Общо събрание. Безпредметно е в такава хипотеза да се разглеждат съображенията за материална незаконосъобразност на всяко едно от отделните решения и е напълно нелогично едни от тях да се отменят като процедурно незаконосъобразни, а други като материално незаконосъобразни, тъй като при незаконно свикано ОС, без правно значение е начина на взимане и законността на взетите решения. / в този смисъл- Решение № 28 от 6.06.2017 г. на ВКС по гр. д. № 2887/2016 г., II г. о., ГК, докладчик съдията В. М. /.

Ето защо съдът намира, че съобразно разпределената доказателствена тежест ответната ЕС не е установила законосъобразното провеждане на ОС от 22.06.22г., поради което предявеният иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС се явява основателен по отношение на взетите решения.

**По разноските:**Предвид изхода на спора, основателно е искането на ищеца за присъждане на сторените пред ВРС съдебно-деловодни разноски. Ищецът е представил списък на разноските по чл. 80 ГПК и доказателства за направата на такива, като следва да му се присъди общо сумата от 805 лв.

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

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по предявения иск от “ИВ ТУР” ООД, ЕИК 103298344 със седалище гр.Варна, като незаконосъобразни решения приети на Общо събрание на **22.06.2022 г.** на Етажна собственост, с административен адрес: гр. В., както следва:

**-решение по т.1 от дневния ред** - Приемане на отчет на Управителя за изминалия период: юни 2021- май 2022г.

**- решения по т.2 от дневния ред - по предложение 2.1.** - избира за управител на ЕС - С.Д. с мандат 2 години; **по предложение 2.2.** - избира за членове на контролния съвет П.И. - ап.ОП, С.Г. - ап.2 и С.Т. - ап.506. Контролният съвет също да бъде с мандат 2 години.

- **решения по т.3 от дневния ред - по предложение 3.1.** -режима на поддръжка и управление на об.ч.на сградата да бъде, както следва: почистване през летния сезон 1.06. до 30.09 - ежедневно; - почистване през зимния сезон от 1.10 до 31.05. - 2 пъти месечно; - поддръжка на зелените площи около сградата; - дребна техническа поддръжка в общите части на сградата; - поддръжка, стартиране и зазимяване на басейна; - специализирани услуги в помощ на управителя на сградата от домоуправителска фирма; - третиране срещу вредители; - асансьорна поддръжка; -бюджетни разходи за общ ток и обща вода; - СОД и интернет - в случай, че решенията на миналогодишното ОС на ЕС потвърдят от съда и подлежат на изпълнение; -непредвидени ремонти от фонда за ремонти от фонда за ремонти, което включва всички ремонти за асансьорите, басейна или други общи части на сградата; поставяне на вендинг машина в лобито на сградата, за удобство и набавяне на храни и напитки от собствениците в гостите в сградата срещу приход от 0,15 лева на продажба; **по предложение 3.2.** - оправомощава управителя на ЕС в рамките на приетия от ОС бюджет да изпълнява лично или чрез избрани от него лице/а определените от ОС дейности включени в режима на поддръжката, изброени в предложение 3.1. по т.3 от дневния ред; **по предложение 3.3.** - оправомощава управителя на ЕС да сключи договор за поставяне на вендинг машини в лобито на сградата, като приходите от продажбите от тях ще влизат в касата на ЕС.

- **решения по т.4 от дневния ред** - одобрява всички необходими ремонти в общите части на сградата - на басейна и асансьора. Ако в последствие се наложи да бъде извършен ремонт на обща част Управителя на ЕС има право да изразходва съответните суми от наличността във фонда на сградата или наличността в касата на ЕС, в случай на липса на наличност и във фонда.

- **решения по т.5 от дневния ред: по предложение 5.1.:** разходите за управление и поддръжка на общите части на ЕС за сезон 2022г. - периода от 1.06.2022г. до 31 м.май 2023г., на база приетия от ОС режим на управление и поддръжка на об.ч. на сградата/комплекса, за периода до следващия летен сезон, под формата на еднократна такса да бъдат разпределени, пропорционално между собствениците на сградата, според притежаваните от тях площи в сградата и да са в размер: по 4,50 евро за 1 кв.м. притежавана площ в сградата; **по предложение 5.2:** заедно с вноската за общи разходи да се събира еднократна вноска за техническа поддръжка и ремонт в сградата, която е в размер на 0,50 евро за 1 кв.м. притежавана от собствениците площ в сградата; **По предложение 5.3.:** цялата еднократна такса общи разходи ЕС, заедно с вноската за техническа поддръжка и ремонти са дължими и трябва да бъдат платени в цялост от собствениците, в срока до 10.08.2022г., на основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

**ОСЪЖДА** Етажна собственост, с административен адрес: гр. В.“ да заплати на “ИВ ТУР” ООД, ЕИК 103298344 със седалище гр.Варна сумата от **805 лв. ( осемстотин и пет лева)**, представлява направени в производството разноски, на осн. чл.78, ал.1 от 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:** \_\_\_\_\_