

# РЕШЕНИЕ

№ 766

гр. Варна, 08.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 40 СЪСТАВ**, в публично заседание на девети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мартин Стаматов

при участието на секретаря Ана Ст. Ангелова  
като разгледа докладваното от Мартин Стаматов Гражданско дело №  
20213110112780 по описа за 2021 година  
И за да се произнесе взе предвид следното:

*Производството е по реда на гл. „XVIII-та” вр. гл. „XIII-та” ГПК.*

Образувано е въз основа на искова молба подадена от „\*\*\*\*” ЕООД, ЕИК: \*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\*, ул. „\*\*\*\*” №\*\*\*\* ет.\*\*\*, ап.\*\*\* представлявано от М. И. М., съдебен адрес: гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*\*” \*\*\*, \*\*\*- адв. А. Х., с която се претендира да бъдат отменени всички решения, взети от \*\*\* на \*\*\* на сграда с идентификатор \*\*\*\*, находяща се в гр. \*\*\*, ул. „\*\*\*\*” №\*\*\*\*, представлявано от управителя Г.И. Н., проведено на 02.08.2021г.

**В исковата молба са изложени следните обстоятелства, на които се основават претендираните права:** Ищецът е собственик на самостоятелен обект в сграда- апартамент №\*\*\*\* с идентификатор \*\*\*, находящ се в гр.\*\*\*, община \*\*\*, област \*\*\*, местност „\*\*\*\*”, ул. „\*\*\*\*” №\*\*\*\*, в апартаментен корпус А. На 02.08.2021г. е проведено \*\*\* на \*\*\* с административен адрес гр. \*\*\*, ул. „\*\*\*\*” №\*\*\*\*, на което са взети три решения при следния дневен ред: 1. Изслушване на отчета от Г.И. Н.- управител на ЕС; 2. Избор на управител на ЕС; 3. Обсъждане и вземане на решение за ремонт на покрива на сградата с кадастрален идентификатор \*\*\*Ищецът счита, че решенията, взети на проведеното на 02.08.2021г. ОС на ЕС са незаконосъобразни поради наличието на законови нарушения при свикването, обявяването и провеждането на ОС на ЕС, като посочва, че събранието е било открито и водено от И.Г.Н. който не е собственик на имот, находящ се в процесната сграда, не е станало ясно кой с какви идеални части от общите части на сградата се е регистрирал и гласувал, както и с колко обекти се е регистрирало и гласувало дружеството „\*\*\*\*” ООД, като законността на претендираната от дружеството собственост, с която участват и гласуват на ОСЕС, не е доказана. Твърди липсата на кворум, достатъчен за вземане на процесните решения. Протоколът от ОС страда от пороци, които водят до неговата незаконосъобразност поради неспазване на изискванията на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Твърди се, че към протокола не са били приложени копия на пълномощни, с което е нарушено изискването на чл. 14, ал. 5 от ЗУЕС. Ищецът твърди, че е депозирал възражение по реда на чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС, като с него е оспорено съдържанието на протокола, на което управителят на ЕС не е отговорил. По отношение на незаконосъобразността на взетите решения, ищецът посочва, че относно първа точка от дневния ред на процесното ОСЕС-изслушване на отчета за дейността на Г.И.Н.в качеството му на управител на ЕС, са налице неточности и наличие на непълна информация, като такава липсва за заплатени адвокатски

хonorари по договор, съдебни разноси, осъдителни и присъдени суми в полза на ЕС, както и относно броя на наетите лица, заплати, разходи за консумативи, вода, електричество, гориво и др. Посочва се, че в протокола не са отразени становища и възражения на собствениците, въпреки възникналите спорове по време на процесното ОСЕС. По втора точка от дневния ред- избор на управител на ЕС, се посочва, че взетото решение относно избирането на И.Н.за управител на ЕС е незаконосъобразно поради противоречието му с предходно решение на ЕС от предходно събрание от 30.08.2017г. и същият е избран, без да е доказано, че е собственик на самостоятелен обект в сградата. По отношение на трета точка от дневния ред на събранието, проведено на 02.08.2021г. – обсъждане и вземане на решение за ремонт на покрива на сградата с идентификатор \*\*\*\*, се сочи, че взетото решение също е незаконосъобразно и противоречащо на императивната норма на чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС поради това, че се отклонява съществено от предвиденото в дневния ред на събранието. Претендират се разноси.

**В законоустановения срок по чл. 131 ГПК, от редовно уведоменият ответник е подаден отговор,** с който оспорва иска като неоснователен и недоказан. Твърди се, че ОСЕС, състояло се на 02.08.2021г., е свикано и проведено при спазване на разпоредбите на ЗУЕС, като поканата за свикване на ОС е съдържала всички изискуеми от закона реквизити и е била поставена на 21.06.2021г. на видно място на главния вход на сградата, като същата е била изпратена и по електронна поща на всички собственици, които са вписали имейл-адресите си в домовата книга на ЕС, от което следва че ОС, проведено на 02.08.2021г., е проведено при спазване на минималния изискуем срок между датата на поканата и датата на провеждане на събранието по ЗУЕС. Посочва се, че И.Н. действително не е собственик на самостоятелен обект в сградата, но е бил лично упълномощен от Г.Н. с нотариално заверено пълномощно, който е собственик на ап. 18 в сградата. Събранието е проведено при спазване на разпоредбите на ЗУЕС и протоколът съдържа всички необходими реквизити, посочени в закона. Причината за отхвърляне на направеното оспорване на протокола от ответника е липсата на възражения относно съдържанието му. Соци, че са вписани имената на присъстващите лица, на притежаваните от тях идеали части в сградата, както и имената на пълномощниците им. Налице е бил нужният кворум за провеждане на ОС, като присъствалите лица са отразени в нарочен списък, представляващ част от протокола на събранието, като към него са приложени и копия на пълномощни на собствениците. Оспорва се твърдението, че не е ясно с колко самостоятелни обекта се е регистрирало и гласувало дружеството „\*\*\*\*“ ООД, като от списъка на присъстващите лица, приложен към протокола, се вижда, че дружеството е собственик на 36 самостоятелни обекта в сградата и се е легитимирало с документи, доказващи собствеността на обектите. Ответникът сочи, че видно от протокола на процесното събрание на ЕС, всички решения са взети с изискуемото от ЗУЕС мнозинство и са от компетентността на ОС на ЕС. По отношение на твърдението на ищеца за наличие на неточности и липсваща информация относно използването на средствата на ЕС, ответникът посочва, че към отчета е било приложено и банково извлечение от сметката на ЕС за периода на мандата на управителя, като се уточнява, че в отчета няма данни за брой наети лица, заплати, консумативи и др. поради това, че разходите за тях се заплащат не от сметката на ЕС, а по индивидуални договори за поддръжка и управление с отделните собственици от инвеститора „\*\*\*\*“ ООД. Точка две от дневния ред и взетото решение за избиране на И. Н. за управител на ЕС ответникът не противоречи на разпоредбата на чл. 19, ал. 5 от ЗУЕС. По точка три от дневния ред е взето решение за установяване на състоянието на покрива и за нуждата от ремонт с мнозинство от 71,3099% от присъстващите на ОС идеални части, като взетото решение не е за извършване на ремонт на покрива, а за установяване наличието на необходимост от извършването на такъв. Претендират се разноси.

**Съдът, след преценка на представените по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа и правна страна следното:**

*Предявеният иск е конститутивен с правно основание чл. 40 от ЗУЕС.*

Основателността му предполага проведено успешно доказване от ищеца, че е собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост и, че са налице приети решения на ОС с атакуваното съдържание, което е оспорено в определения в чл. 16, ал. 9 ЗУЕС срок, като въпреки това протоколът не е поправен, а представеният препис от протокола не отразява достоверно извършените действия по повод взетите решения от общото събрание. При такова доказване, в тежест на ответника е да докаже, че решенията са взети валидно, при спазена процедура за свикване, покани, обявен дневен ред гласуване; че общото събрание е проведено съгласно изискванията на ЗУЕС, че протоколът е изготвен съобразно изискванията на закона и взетите решения са в съответствие със законите

разпоредби.

Исковата претенция е допустима, като насочена срещу етажната собственост, представлявана пред съда от избрания управител, на осн. чл. 23, ал.4 и чл. 41 ЗУЕС. Ответници в производството по иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС са собствениците в етажната собственост, като съгласно разпоредбата на чл. 41 ЗУЕС, техен процесуален представител пред съда е председателят на управителния съвет/управителят или упълномощено от него лице. Касае се за законно представителство.

Съобразно разпоредбата на чл. 40, ал. 1 и ал. 2 ЗУЕС, всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание на ЕС, което следва да стори в 30-дневен срок от оповестяване на протокола от събранието по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. В чл.16, ал. 6 и 7 е предвидено, че протоколът от ОС се изготвя в седемдневен срок от провеждането му и се подписва от председателстващия и протоколчика, като управителят следва да постави на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение, че протоколът е изготвен. За удостоверяване на това действие се съставя протокол от управителя и един собственик, ползвател или обитател, в който следва да са посочени дата, час и място на поставяне на съобщението, като при поискване всеки от собствениците, ползвателите или обитателите получава копие от протокола. В седемдневен срок от поставянето на съобщението, всеки член на ОС може да оспори съдържанието на протокола, вкл. и неговата достоверност. моуправител на ЕС и съответно е присъствал на проведените ОС на ЕС на 09.02 и 08.07.2014г. ото бяха разпитани свидетелите а в.

Формираната съдебна практика приема, че срокът по чл. 40 ЗУЕС е преклузивен, поради което и за спазването му съдът следи служебно. Пропускането му води до извод за недопустимост на исковата молба и оттам прекратяване на производството.

В случая общото събрание, на което са взети оспорените решения е проведено на 02.08.2021г., като съобщение за изготвяне на протокола от ОС е залепено по горепосочения ред на 05.08.2021г., а исковата молба е предявена на 01.09.2021г., поради което същата е в срок и подлежи на разглеждане по същество.

Между страните не се спори, а и от представените писмени доказателства – нотариален акт е видно, че ищецът е собственик на самостоятелен обект на правото на собственост - апартамент №\*\*\* с идентификатор \*\*\*, находящ се в гр. \*\*\*, община \*\*\*, област \*\*\*, местност „\*\*\*\*“, ул. „\*\*\*\*“ №\*\*\*, в апартаментен корпус А.

Страните не спорят, а и от ангажираните писмени доказателства се установява, че сградата се състои от повече от три самостоятелни обекта с различни собственици. Следователно по отношение контрола върху атакувани решения на ОС, приложение намират разпоредбите на ЗУЕС, по арг. от чл.3 от същия закон.

Съобразно чл. 13 от ЗУЕС общото събрание се свиква най-малко един път годишно от: 1. управителния съвет (управителя) или 2. контролния съвет (контрольора) или по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата, чрез покана, подписана от лицата, които го свикват, 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 от събранияте по делото доказателства се установи наличието на свикване на общо събрание по горепосочения ред – с писмена покана поставена на видно място на сградата от управителя на ЕС.

Съобразно чл. 15 ал. 1 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, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и 7, в които е предвиден по-голям процент за кворум.

Съобразно ал. 2 на с.н., ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум по ал. 1, 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.

От ответникът, който носи доказателствената тежест за установяването на тези факти, се установи присъствието на такава част от съсобствениците при провеждането на оспореното общо събрание, респ. - при вземане на обжалваните решения. Според неоспореното заключение на приетата СТЕ е видно, че сборът от приспадащите се идеални части на етажните собственици участвали при вземане на оспорените решения на ЕС е

64,1771, като този процент е бил наличен, при приложимост на цитираната хипотеза на чл. 15 ал. 2 ЗУЕС, доколкото в самия протокол е отразено отлагане на ОС с един час поради липса на кворум за първоначално обявения час.

Незаконосъобразно обаче според съда е провеждането на ОС в противоречие с чл. 16 ал. 2 ЗУЕС при неучастието на управителя на ЕС. Нормата на чл. 14 ЗУЕС озаглавена „Представителство в общото събрание“ лимитативно изброява възможните хипотези и начини на представителство при провеждането на ОС на ЕС. Сред тях не е посочено правомощие на управителя да упълномощи друго лице да го представлява в това му качество. Ако се приеме обратното би се обезмислила нормата на чл. 17 ал. 7 ЗУЕС, тъй като управителят самостоятелно би могъл да оправомощава трети лица, да извършват действия от името на ЕС като негови пълномощници. В случая упълномощаването с нотариална заверка на подписа има характера на такова по чл. 14 ал. 3 ЗУЕС, доколкото управителя на ЕС има собствен обект в нея, а пълномощникът му не е сред етажните собственици.

При наличието на този порок при провеждане на общото събрание, всички взети на него позитивни решения са невалидни и подлежат на отмяна.

Относно решението по т. 2 за избор на управител на ЕС следва да се добави, че то е незаконосъобразно и на осн. чл. 19 ал. 8 ЗУЕС, тъй като не се спори по делото, че И. Н. не е етажен съсобственик, поради което избора му като управител е било необходимо да бъде направен с мнозинството повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, какъвто кворум изначално не е бил наличен на процесното ОС според обсъденото по горе заключение на СТЕ.

При така изложените правни доводи, искът следва да бъде уважен изцяло.

На основание чл. 78 ал. 1 от ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца направените по делото разноски, които според приложения списък по чл. 80 ГПК и доказателствата за реалното им извършване – вносни бележки и договор за правна помощ са в размер от 80 лв. за държавна такса, 200 лв. – депозит за експертиза и 600 лева за адв. хонора – общо 880 лв.

Мотивиран от горното, Варненският районен съд

## РЕШИ:

**ОТМЕНЯ на основание чл. 40 ЗУЕС** по иска на „\*\*\*\*“ ЕООД, ЕИК: \*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ №\*\*, ет.\*\*\*, ап.\*\*\*, представлявано от М. И. М., съдебен адрес: гр. \*\*\* бул. „\*\*\*\*“ \*\*\*, \*\*\* предявен срещу \*\*\* на сграда с идентификатор \*\*\*, находяща се в гр. \*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ №\*\*\*\*, **решенията взети** от проведено на 02.08.2021г. \*\*\* на \*\*\* на сграда с идентификатор \*\*\*, находяща се в гр. \*\*\*, ул. „\*\*\*\*“ №\*\*\*\*, **както следва:** 1. Приемане на отчет от Г. И. Н. - управител на ЕС; 2. Избор на И.Н. за управител на ЕС; 3. Обсъждане и вземане на решение за ремонт на покрива на сградата с кадастрален идентификатор \*\*\*

**ОСЪЖДА на основание чл. 78 ал.1 ГПК \*\*\*** на сграда с идентификатор \*\*\* находяща се в гр. \*\*\*ул. „\*\*\* \*\*\*” №\*\*\*\* **да заплати на „\*\*\*\*“ ЕООД, ЕИК: \*\*\*** сумата от **880 лева** - разноски по делото.

*Решението подлежи на въззивно обжалване пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.*

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