

# РЕШЕНИЕ

№ 691

гр. Бургас, 08.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XXI ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на двадесети март през две хиляди двадесет и четвърта  
година в следния състав:

Председател: **МОНИКА Г. ЯХАНАДЖИЯН**

при участието на секретаря **МИЛЕНА ХР. МАНОЛОВА**  
като разглежда докладваното от **МОНИКА Г. ЯХАНАДЖИЯН** Гражданско  
дело № 20232120105385 по описа за 2023 година

Производството е образувано по повод предявен иск от „Ес Пи Ви Сарафово“ ЕООД, ЕИК 201189260, седалище и адрес на управление в \*\*\*, представлявано от К. Т. М., чрез пълномощник – адв.М.С., съдебен адрес в \*\*\*, срещу Етажна собственост на сграда №1 – Комплекс Премиер Плаза, адрес в \*\*\*, представлявана от управителя М. в. Л., с искане от съда да постанови решение, с което да отмени като незаконосъобразни, взетите на 04.08.2023 г. от ОС на собствениците на ЕС решения в тяхната цялост. В условията на евентуалност, от съда се иска да отмени като незаконосъобразно само решението по т.1 от дневния ред, с което е приет отчет на касиер на ЕС.

Ищецът се легитимира като собственик на осем броя самостоятелни обекти, находящи се в сграда №1 с административен адрес в \*\*\*, за която на 04.08.2023 г. е проведено ОС на ЕС. Ищецът твърди, че ОС е свикано при неспазване на правилата, разписани в чл.12 и чл.13 от ЗУЕС, а по-конкретно посочват, че управителят не е спазил предвидения в чл.12 10-дневен срок, тъй като искането е отправено до него на 21.07.2023 г., а поканата е поставена на 27.07.2023 г. На следващо място твърди, че поканата не отговаря на изискванията на чл.13 и е неподписана. Не става ясно кой свиква ОС и дали между лицата, изложени в искането и тези, свикали ОС, е налице идентичност. Освен това, в искането за свикване на ОС се съдържат лица,

които не са собственици на обекти в сграда №1, като М. Т., а така също част от подписите не са на посочените автори на изявлението за свикване. Твърди се и това, че съгласно пълномощното на М. в. Л., същата няма право да свиква ОС. Счита, че неправилно са изчислени и притежаваните от всеки един собственик процентни ид.ч. от общите части на сградата.

Според изнесените в обстоятелствената част на исковата молба твърдения, за поставянето на поканата е съставен протокол, който носи подписите една на четирима души, с общ размер на притежаваните ид.ч. едва 7,815 % и същите са крйно недостатъчни да удовлетворят необходимите 20 %. Предвид на изложеното счита, че приетите на това ОС решения са незаконосъобразни и като такива следва да бъдат отменени. Като друго основание за отмяна се сочи и обстоятелството, че голяма част от собствениците в сградата са представлявани на общото събрание от пълномощници в разрез с разпоредбата на чл.14 от ЗУЕС, а като такъв посочва А. Г. Б., който освен лично е участвал като е представлявал и още четири лица, сред които и Ю. С. без обаче да е бил надлежно писмено упълномощен от нея. Не на последно място ищецът твърди, че част от взетите решения противоречат на материалноправните и императивни норми на закона и на подробно изложени в тази насока аргументи претендира за отмяната на взетите решения. В подкрепа на иска са ангажирани доказателства, претендират се разноси.

В законоустановения срок по чл.131 от ГПК е постъпил писмен отговор от ответника, в който се изразява становище за неоснователност на иска, тъй като липсват твърденията в исковата молба пороци, а ако формално са налице част от тях, то същите не са от степен да обусловят незаконосъобразността на взетите решения, чиято отмяна се иска. В тази връзка посочва, че не е било необходимо спазването на 10-дневия срок, тъй като същият е предоставен на управителя, за да предприеме сам нужното действие, докато същият е делегирал това си право на собствениците, отправили искането за свикване на общо събрание. На следващо място се твърди, че поканата за свикване на ОС отговаря на законовите изисквания и съдържа подписи на лицата, които са поискали свикването, което се удостоверявало от допълнителното приложение, неразделна част от поканата. Твърди се наличието на техническа грешка при вписването на Т. М. в

искането за свикване на ОС, като твърди, че дори и при изключване на нейните ид.ч., кат е налице нужното мнозинство за свикване на ОС, а именно 21,734 %. На подробно изложени в отговора аргументи се оспорват и другите твърдения на ищеца за незаконосъобразност на взетите решения, поради което и се иска от съда да отхвърли иска като неоснователен. Ангажира доказателства.

Предявеният иск е с правно основание чл.40 от ЗУЕС, като същият е допустим и подаден в срока по чл.40, ал.2 от ЗУЕС.

Пасивно процесуално легитимирани по иска са етажните собственици, които се представляват от управителя М. в. Л., съгласно чл.41 от ЗУЕС.

Съдът, след запознаване със становищата на страните и данните по делото, като съобрази приложимите нормативни разпоредби, намира за установено следното от фактическа страна:

Между страните не се спори, че ищцовото дружество е собственик на осем броя самостоятелни обекта, находящи се в сграда №1 с административен адрес \*\*\*, за което свидетелства справка от ТР по партидата на дружеството и приетия като доказателство Учредителен акт (Устав) на „\*\*\*“ ООД.

Между страните не се спори и по това, че на 04.08.2023 г. е било проведено Общо събрание на ЕС, на което са били взети атакуваните решения. В този смисъл е приетия като доказателство Протокол за проведено на 04.08.2023 г. Общо събрание на ЕС с адрес в \*\*\*, комплекс Премиер Плаза 1, сграда 1, от съдържанието на който става ясно, че събранието е свикано по искане на 20 % от собствениците, по приложен към поканата списък, която поканата е била залепена на таблото за обяви до входната врата, както и други места, подробно описани в поканата, 7 дни преди датата на провеждането му. Видно от съдържанието му е и това, че на събранието са присъствали собствениците на 91,95 % ид.ч. от общите части в сградата, представляващи 37 от общо 40 самостоятелни обекта. За председател на събранието е била избрана адв.М. М., а за протоколчик – Д. Т.. По дневния ред са били приети следните решения: приемане на представени от касиера М. в. Л. отчети на ЕС; избор на М. в. Л. за управител; приемане на правилник за вътрешния ред; вземане на решение за актуализиране Книгата на собствениците; други предложения за които да се свика ново общо събрание.

Ищецът счита, че взетите на това общо събрание решения по т.1, 2, 3, 4 и 5 са незаконосъобразни, тъй като са взети в нарушение на разпоредбите на ЗУЕС и по-конкретно на нормите на чл.12, чл.13 и чл.14 от ЗУЕС.

Именно твърденията на ищеца за допуснати нарушения на разпоредбите на ЗУЕС относно вземането на решения от ОС определят предмета на настоящето дело. При предявен конститутивен иск по чл.40, ал.1 от ЗУЕС, преценката за законосъобразност, която съдът е длъжен да извърши, 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 основания. В този смисъл е и практиката на ВКС, обективирана в Решение №58 от 25.03.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013 г., I г.о.

Съдът счита, че възраженията на ищеца за нарушение на чл.12 и чл.13 от ЗУЕС са основателни по следните съображения:

Съгласно нормата на чл.12 от ЗУЕС, общото събрание се свиква най-малко един път годишно от: управителния съвет (управителя), контролния съвет (контрольора). Общото събрание може да се свика и по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата. Искането се отправя до управителния съвет (управителя), който свиква общото събрание в 10-дневен срок от получаването му. Когато управителният съвет (управителят) не свика общото събрание в срока по ал.3, общото събрание се свиква от собствениците по ал.2 по реда, предвиден в този закон. Общо събрание може да бъде свикано от всеки собственик или ползвател в неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание.

Предвиденият в тази норма ред за свикване е регламентиран с императивни правни норми, поради което и неговото нарушаване винаги води до незаконосъобразност на проведеното общо събрание и взетите на него решения.

В настоящия случай, ответникът не оспорва, че ОС не е свикано от легитимизираните за това управителен съвет (управител) или от контролен съвет (контрольор), поради което и съдът приема, че то е свикано по реда на чл.12, ал.4, вр.чл.12, ал.2 от ЗУЕС - от собствениците, притежаващи повече от

20% ид. ч. от общите части на сградата, като следва да е насрочено след 10 дни – така, както повелява законът. В случая обаче, искането е отправено до управителя на 21.07.2023 г., който факт не се оспорва от ищеца, а поканата за свикването му е поставена на 27.07.2023 г., т.е. преди изтичане на регламентирания в закона 10-дневен срок.

При това положение съдът намира, че възражението на ищеца за неспазване на чл.12 от ЗУЕС е основателно.

Основателно е и възражението на ищеца за неспазване и на чл.13 от ЗУЕС, съгласно която разпоредба 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. В случая твърдението на ищеца, че поканата е неподписана се установява и от приетия в тази връзка писмен документ. Изискването за наличие на подписи в поканата може да бъде заместено от посочения като приложение в поканата списък на собствениците, по чието искане се свиква ОС, но такъв не се представи от страна на ответника, поради което и авторството на поканата остана неустановено. Изискването за посочване в поканата на това, които са лицата, от които тя изхожда не е случайно въведено, а кореспондира с правилата на чл.12 от ЗУЕС, определящи лицата, които могат да свикват общото събрание. Липсата на подписи върху поканата за свикване на процесното ОС на ЕС се приравнява на липса на покана.

Както се посочи по-горе, нормите на чл.12 и чл.13 от ЗУЕС са императивни и нарушаването им има за последица незаконосъобразност на решенията на ОС на ЕС, поради което и само на тези основания предявеният иск се явява основателен.

При този изход на спора в полза на ищеца се следват направените от същия съдебни разноси, които са в размер на 930,00 лева, съгласно приложения на л.171 списък по чл.80 от ГПК.

Мотивиран от горното и на основание чл.235 от ГПК, Бургаски районен съд

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ като незаконосъобразни по иска с правно основание [чл.40 от](#)

[ЗУЕС](#), предявен от „Ес Пи Ви Сарафово“ ЕООД, ЕИК 201189260, седалище и адрес на управление в \*\*\*, представлявано от К. Т. М., чрез пълномощник – адв.М.С., съдебен адрес в \*\*\*, решенията, взети на 04.08.2023 г. от ОС на собствениците на ЕС на сграда №1 – Комплекс Премиер Плаза, адрес в \*\*\*.

ОСЪЖДА етажните собственици в ЕС на сграда №1 – Комплекс Премиер Плаза, адрес в \*\*\*, да заплатят на основание [чл.78, ал. 1 от ГПК](#) на „Ес Пи Ви Сарафово“ ЕООД, ЕИК 201189260, седалище и адрес на управление в \*\*\*, представлявано от К. Т. М., чрез пълномощник – адв.М.С., съдебен адрес в \*\*\*, сумата от 930 лева, представляваща направените по делото съдебноделоводни разноски.

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

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