

# РЕШЕНИЕ

№ 227

гр. Бургас, 16.03.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори февруари през две  
хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов

Членове: Йорданка Г. Майска  
РАДОСТИНА П. ПЕТКОВА

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова  
като разгледа докладваното от Йорданка Г. Майска Въззивно гражданско  
дело № 20212100502141 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба от Ел. Ал. Тр., гражданин на Р.Ф., род. на  
\*\*.\*\*.\*\*\*\*г., в качеството ѝ на етажнен собственик на ап. \*\*\*, блок "\*\*", ул.К. Б. \* № \*\*\*  
комплекс „Ф.А.П.“-гр. П., заявена чрез пълномощника и съдебен адресат адв. П.  
Панайотов от АК-Варна с посочен съдебен адрес в гр.Варна, ул.Драган Цанков № 4,  
офис 1 против Решение № 73/07.10.2021г. по гр.д. № 303/2021г. на РС-Поморие.

С обжалваното решение са отменени като незаконосъобразни всички  
решения, взети на проведеното на 02.04.2021г. Общо събрание на собствениците на  
Етажната собственост на „Феста Апартаментс Поморие“ с ЕИК-177193965 с  
административен адрес гр.Поморие, ул.Княз Борис I № 211, представлявана от  
управителя Мартин Чолаков, като в тежест на въззивницата са възложени сторените от  
на срещната страна –ищец съдебни разноски в размер на 440лв. за  
първоинстанционното производство.

В жалбата се сочи, че решението е недопустимо, тъй като с исковата молба  
ищецът е оспорил решенията на процесното ОС при условията на алтернативност -  
като нищожни и като незаконосъобразни. Изразява се становище, че искова молба  
която е формулирана по подобен начин е нередовна, а от там и постановеното по  
такава искова молба решение е недопустимо. Соци, че съдът е отменил решенията като  
незаконосъобразни, но не се е произнесъл по претенцията за обявяването им за  
нищожни. На следващо място решението се обжалва като незаконосъобразно и  
неправилно, тъй като е в противоречие със събраните по делото доказателства-  
протокол от оспореното ОС и приложенията към него. Изразява се несъгласие с  
решаващия извод на съда, че всички взети решения са незаконосъобразни, защото са  
взети извън предварително обявения дневен ред в нарушение на чл.16, ал.3 ЗУЕС.

Твърди се, че взетите решения са били следствие от проведени обсъждания по предложения дневен ред, освен това ОС е проведено поради спешна нужда от действия по осигуряване на поддръжка на комплекса, тъй като се твърди, че до този момент управителя не бил предприемал такива, освен това управителят не се бил отчитал с години пред никой, включително и пред контрольора. Счита, че общото събрание има правомощия при тези обстоятелства да взема решения като оспорените по делото.

Моли, обжалваното решение да бъде отменено, като искът бъде изцяло отхвърлен. Претендира за присъждане на съдебни разноски.

Въззиваемата ЕС на к-с Феста Апартаментс Поморие, представлявани от управителя М. П. Ч., редовно уведомена не взема становище по постъпилата въззивна жалба.

Въззиваемата страна „Феста хотели“ АД, чрез упълномощения процесуален представител адв. С. Стоичков от БАК е подала отговор, с който въззивната жалба се намира неоснователна и моли обжалваното решение да бъде потвърдено като правилно, обосновано и законосъобразно. Оспорва се като неоснователно становището, че решението е недопустимо, тъй като съдът не се е поризнесъл по всички алтернативно заявени претенции, след като вече е разгледал и уважил една от тях, а именно отменил е поради незаконосъобразност взетите решения, не следва разглеждане на останалите заявени при условията на алтернативност претенции. Поддържа се становището, че ОС няма право да взема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, какъвто е настоящият случай. Счита, че не е бил налице нито неотложен случай по см.на пар.1, т.16 от ДР на ЗУЕС, нито е изминала една година от последното общо събрание, което е било проведено на 30.10.2020г., нито процесното ОС е било свикано съобразно изискванията на чл.12 от ЗУЕС. Посочва също така, че видно от представената по делото покана за свикване на ОС, последното се свиква от К. У. като пълномощник на Дмитрий Раевский, за който се твърди, че е контрольор на ЕС, обстоятелство, което според въззивника не отговаря на истината, тъй като контрольор на ЕС е Татяна Аркадиевна Тюрина, избрана на ОС, проведено на 30.10.2020г..

Моли, обжалваното решение да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно. Не ангажира нови доказателства. Претендира разноски.

Воззивната жалба е подадена в срока по чл.259 ГПК против акт на съда, подлежащ на обжалване, от легитимирано лице, поради което е допустима.

Предявеният иск пред районния съд е с правно основание чл.40 ЗУЕС.

Бургаският окръжен съд, като взе предвид изложеното по-горе и събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа и правна страна:

Видно от приложенията първоинстанционното производство е било образувано по искова молба от „Феста Хотели“ АД гр.София, в качеството му на собственик на самостоятелни обекти в сградата в режим на ЕС против Етажната собственост на комплекс „Феста апартаментс Поморие“, с адрес гр.Поморие, ул. „Княз Борис I“, № 211, представлявана от управителя на ЕС Мартин Чолаков, с която е предявен иск с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС, за отмяна на решенията на ОС на ЕС, проведено на 02.04.2021 г, като незаконосъобразни. Ищецът е оспорил законосъобразността по свикване и провеждане на процесното ОС като е посочил, че покана за свикването му не е оповестявана нито на електронен нито на физически адрес, нето е оповестяване по какъвто и да било друг начин; ОС е свикано от лице,

нямащо правото да инициира провеждането му, като не е налице нито един от възложните фактимески състави по чл.12 ЗУЕС- ОС не е било свикано нито от управителя на ЕС, нито от председателя на УС на ЕС; ЕС не е нововъзникнала, т.к. е учредена още на 12.11.2014г., когато е проведено първото ОС, на което е избрана формата на управление и са избрани управителен съвет и контролор; никой етажен собственик не притежава повече от 20% ид.ч. от общите части на сградата; не е изминала повече от 1 година от последното проведено на 30.10.2020г. ОС и не е налице неотложен случай. Следващите възражения за незаконсъобразност са че не е спазен редът за свикване на ОС; нарушено е изискването за кворум за провеждането на оспореното ОС и на него са приети решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред.

В месечния срок ответната Етажната собственост на к-с „Феста апартаментс Поморие“ е депозирала писмен отговор, с който е признала така предявения иск.

По постъпила молба от въззивницата с Определение № 59/12.05.2021 г. по гр.д. № 303/21г. по описа на ПРС, на основание чл.23, ал.5 ЗУЕС е конституирана по делото в качеството на ответник Ел. Ал. Тр., собственик на самостоятелен обект на собственост в процесната ЕС.

В срока по чл.131 ГПК ответницата Т. е представила по делото отговор на исковата молба, в който застъпва становище за недопустимост и неоснователност на иска.

Въз основа на събраните по делото писмени доказателства По делото са представени покана за свикване на ОС на собствениците в ЕС на к-с „Феста апартаментс Поморие“, състоящ се сгради с идентификатори 57491.509.34.1, 57491.509.34.2, 57491.509.34.3, 57491.509.34.4 и 57491.509.34.5 по КККР на гр.Поморие, изходяща и подписана от Дмитрий Раевский - контролор на ЕС, чрез пълномощник, датирана от 23.03.2021г., с която собствениците са уведомени, че управителят свиква ОС на собствениците на 01.04.2021г., от 20.00 ч., в бл.а на комплекса, на площадката на ет.6, при дневен ред, обявен в две точки, а именно: т.1. Подготовка за сезон 2021 на ЕС и т.2. Разни, като е приложен и протокол за залепване на поканата от същата дата-23.03.2021г., подписан от контролора, чрез пълномощник и двама свидетели.

Видно от протокола от проведеното ОС по т.1 от дневния ред ОС е приело председателят на УС на ЕС да запознае контролора на ЕС и всички собственици с данни за финансовото състояние на комплекса като приложи всички документи, потвърждаващи действителните разходи за поддържане на общите части на комплекса към 01.10.2020 г., като решението за подготовката за сезон 2021 г. на ЕС трябва да бъде взето след разглеждане на финансовите материали, представени от управителя на ЕС. По същата т.1 ОС е вписано и взето решение да се приеме/утвърди сумата от 190 439,54лв., като разходи на собственика К. У. за поддръжка на общите части на Етажната собственост на комплекс „Феста Поморие Ризорт“, като възстановяването на разходите на г-н Утешев да се извършва в съответствие с идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост. По т.2 от дневния ред ОС е взело решение да се приемат предложения, постъпили от собствениците Ф. Б. и Е.Т., а именно: да се приложат административни мерки към председателя на УС на ЕС, в съответствие с чл.56, ал.5 ЗУЕС и да се възстановят сумите за разходи за ремонт и

поддръжка, направени от собствениците за тяхна сметка. След вземане на посочените решения общото събрание е приключило в 21,53ч. на 02.04.2021г..

При тази фактическа обстановка ПРС е отменил взетите на оспореното ОС решения, тъй като не съответстват на обявления в поканата дневен ред.

Въззивният съд намира въззивната жалба за допустима, отговаряща на изискванията на чл. 260 и чл. 261 от ГПК, същата е подадена в срок, от процесуално легитимиран субект, имащ интерес от обжалването, чрез постановилия атакувания акт съд.

На основание чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, по допустимостта – в обжалваната му част, а по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

При извършване на служебна проверка по реда на чл. 269 от ГПК настоящата инстанция констатира, че обжалваното съдебно решение е валидно, и с оглед обхвата на обжалването – и допустимо.

Съдът намира, че съдебният акт не страда от пороци, водещи до неговата нищожност – постановен е от законен състав, в пределите на правораздавателната власт на съда, изготвен е в писмена форма, подписан е и е разбираем. Не са налице и процесуални нарушения, обуславящи неговата недопустимост.

При извършване на въззивния контрол за законосъобразност и правилност върху първоинстанционното решение, в рамките, поставени от въззивната жалба, настоящата инстанция, след преценка на събраните пред РС доказателства и тези пред настоящата инстанция, намира, че обжалваното решение е правилно, поради което следва да бъде потвърдено.

Този състав счита, че формираната от първоинстанционния съд фактическа обстановка, така както е изложена в мотивите на решението, е пълна, правилна и кореспондираща с доказателствения материал, и с оглед разпоредбата на чл. 272 от ГПК, препраща своята към нея. В допълнение с оглед възраженията във въззивната жалба следва да се посочи, че предявеният иск по чл.40 ЗУЕС е допустим, а исковата молба не страда от пороци, доколкото няма пречка в срока по чл.40 ЗУЕС да се иска отмяна на решенията поради тяхната незаконосъобразност на различни основания, включително не няма пречка и заявяването на основанията при условията на алтернативност, каквато изрично е посочена, при която ищецът предоставя на съда да разгледа и уважи един от предявените искове-конститутивен за отмяна на решение на ОС или установителен за нищожност на решение на ОС.

С обжалваното решение правилно е прието, че нормите на ЗУЕС, уреждащи свикването и провеждането на общо събрание са императивни са императивни, поради което нарушаването им води до незаконосъобразност на взетите от ОС решения. Съдът е основал решението си само на пороци, въведени в исковата молба като основание на твърдяната незаконосъобразност при провеждане на ОС и на взетите решения. Видно от протокола от оспореното ОС, по предварително обявления дневен ред не са взети решения, а действително взетите и отразени в протокола решения не съответстват и са извън предварително обявления дневен ред. Правилно е преценено, че при това положение атакуваните решение са прието в нарушение на чл.16, ал.3 ЗУЕС, забраняващ на ОС да приема решения извън предварително обявления дневен ред, освен в неотложни случаи. С оглед отразените в протокола решения касаещи запознаване с финансовите документи на етажната собственост, за задължаване на етажни собственици да възстановят сумата от 190 439,54лв. на един от тях, както и на други разходвани средства от етажни собственици за ремонт и поддръжка, не може да се приеме, че решенията за взети в хипотезата на неотложен случай, изискващ наличие на

пряка опасност за сградата в режим на ЕС или на нейните собственици, обитатели или ползватели, съобразно легалното определение, дадено в пар.1, т.16 от ДР на ЗУЕС.

Предвид изложеното БОС намира, че ответната ЕС, която носи доказателствената тежест да установи при условията на пълно и главно доказване законосъобразността на проведеното ОС, не навежда твърдения и не ангажира доказателства в тази насока.

Въз основа на събраните по делото доказателства въззивната инстанция изцяло споделя изводите в обжалваното решение, че искът за отмяна на взетите на 02.04.2021г. решения на ОС на процесната ЕС е основателен, поради което същото следва да бъде изцяло потвърдено.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 78, ал. 1 вр. чл. 273 ГПК въззиваемият има право да му бъдат присъдени сторените пред въззивната инстанция разноски, но до приключване на съдебното следствие доказателства за действително извършени такива не се представят, не е представен и списък по чл.80 от ГПК, поради което отправеното с отговора на въззивната жалба подлежи на отхвърляне.

На основание чл. 280, ал. 3, т. 2 ГПК решението не подлежи на касационно обжалване, поради което е окончателно.

Мотивиран от изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 73/07.10.2021г. по гр.д. № 303/2021г. по описа на Районен съд – Поморие.

**ОТХВЪРЛЯ** като неоснователно искане на „Феста хотели“ АД с ЕИК-175286794 за присъждане на сторените във въззивното производство разноски поради непредставяне на доказателства за действително сторени такива и на списък по чл.80 ГПК в срок до приключване на последното заседание пред въззивната инстанция.

Решението е окончателно.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_