

# РЕШЕНИЕ

№ 105

гр. Чирпан, 05.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЧИРПАН, СЪСТАВ II**, в публично заседание на трети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Тихомир К. Колев

при участието на секретаря Донка Д. Василева  
като разглежда докладваното от Тихомир К. Колев Гражданско дело № 20225540100471 по описа за 2022 година

и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба, подадена от С. Б. Т., в качеството си на собственик на \*\*, с постоянен адрес в \*\*, против Етажна собственост на \*\* с правно основание чл.40 от ЗУЕС, за отмяна на решение на общото събрание на етажната собственост от 25.01.2022 г., на \*\*..

В исковата молба се твърди, че ищеца е собственик на апартамент № 61 в гр. Чирпан, бл.1, вх.В, жк. Младост 1.

На 08.02.2022 г. при случайно инцидентно посещение във входа намерил на етажната площадка Решение на етажната собственост от 25.01.2022 година. На 25.01.2022 г. било проведено общо събрание на етажната собственост на Бл.1, вх.В. жк.Младост 1 в гр.Чирпан, на което са били взети съответните решения от етажните собственици. Настоящата молба подавал в законовия 30 дневен срок.

Твърди, че обжалваното решение било незаконосъобразно, тъй като при свикването и провеждането му, вземането на решение, имало нарушения на разпоредбите на Закона за управление на етажната собственост, които водели до неговата незаконосъобразност. Покана въобще не му била връчена в нарушение на чл.13. ал.3 от ЗУЕС. С изрично писмо, на основание чл. 13, ал. 3 от ЗУЕС уведомил на 2 пъти управителя на етажната собственост да бъде уведомяван за събрание, като посочил електронна поща и адрес в страната, на които да му бъдат изпращани покани за свикване на общо събрание, както и телефонен номер. Управителят разполагал също така и с номера му. Коректно и точно бил уведомил и посочил адрес, ел. поща и телефон, на който да бъде уведомяван. Никой не се е бил свързал с него, след като бил изпратил поне 2 писма с посочен телефон, ел.поща и адрес на който да бъде уведомяван.

На следващо място, при провеждането на процесното общо събрание са били нарушени изискванията на чл. 15 ЗУЕС. Считал за незаконосъобразни следните решения:

1/ По т. 4, в частта на такса чистачка. Такса чистачка в размер на 2 лева да се плаща всеки собственик на апартамент.

Същата представлявала "Разход за управление и поддържане" и като такава следвало да се плаща на обитател/ползвател. Законовата логика, а и житейска била да се плаща на обитател, тъй като в един апартамент можело да има 1,2,3,4,5 обитатели. "Разходи за управление и поддържане" били разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. При разглеждане на въпроса за разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост, общото събрание следвало да се съобрази с разпоредбата на чл.51 ЗУЕС. В чл.51, ал. 1 ЗУЕС било предвидено, че разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределяли поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите.

В останалата част решението било правилно - такса за ел, енергия и такса асансьор да се плаща на живущ. Такса следвало да се плаща и такса чистачка.

2/ Незаконосъобразно било и решението по т.5. Не ставало ясно по-какъв начин е формирана сумата която е определена за фонд "Ремонт и обновяване". По същата логика без никакво обяснение можело да се събира и определя сума без ясна обосновка.

Не ставало ясно има ли оферти, колко са на брой, има ли гаранции ? По ЗУЕС всеки месец следвало да има ежемесечни вноски от собствениците. В посоченото решение сумата била определена на квадратурата на апартаментите, по ЗУЕС следвало да е съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

3/ Незаконосъобразно било и изцяло решението по т.6.

Посочената сума за табло на асансьор следвало да бъде определена на обитател, а не както било посочено 50,00 лева на апартамент. "Разходи за управление и поддържане" били разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата.

По отношение на посочената сума неплатена от 25,00 лева за ремонт на асансьора, същата представлявала разход за управление и поддържане и следвало да се поеме от събираните месечни вноски за управление и поддръжка, а не да се събира допълнително, в противен случай защо се събирали месечните вноски.

Моли съда, да отмени частично решенията, приети на проведеното на 25.01.2022 г. общо събрание на собствениците на етажната собственост на Бл.1. вх.В. жк.Младост 1 в гр.Чирпан, както следва, същите противоречали на императивни правни норми на ЗУЕС (чл.15 ЗУЕС, чл.51 ЗУЕС, чл.50 ЗУЕС, чл.13, ал.2 ЗУЕС), както следва: По т. 4, в частта на определената такса чистачка; По т.5 изцяло, касае определените суми за фонд "Ремонт и обновяване"; По т.6 изцяло.

Обжалваните решенията също така били взети и при нарушен ред за свикване на общото събрание по чл.13 на ЗУЕС. Моли, да му бъдат присъдени сторените по делото съдебни разноски за държавна такса.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил отговор от ответника в който заявява,че искът е неоснователен, необоснован и не е подкрепен от каквито и да било доказателства и почива само на предположения, лично мнение и амбиция на ищеца, а също и в противоречие със ЗУЕС, поради което моли да бъде отхвърлен изцяло. Взема становище по същество.

От събраните по делото писмени, преценени по отделно и в тяхната съвкупност и становищата страните, съдът приема за установена следната фактическа обстановка:

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

От представените по делото от ищеца писмени доказателства - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот се установява, че същият е собственик на самостоятелен обект в процесната етажна собственост. Изводът, който се налага е, че иска за отмяна на решенията на проведеното на 25.01.2022 г. Общото събрание на Етажната собственост, е предявен от легитимирано лице.

От представените с исковата молба писмени доказателства се установява, че на 25.01.2022 г. е било проведено Общо събрание на собствениците на Етажната собственост на жилища, находящи се в \*\*. По делото липсват други относими писмени доказателства, въпреки предоставената на страните процесуална възможност за това. Не е приложена и покана, а и няма наведени твърдения от ответната страна въобще да е била съставяна покана за провеждане на ОС.

За проведеното събрание е бил изготвен Протокол, от който, се установява, че се е провело на посочената дата Общо събрание .

По делото е приложен фотокопие от Съобщение / Протокол от 26.01.2022 г. от което се установява, че на посочената дата е на видно място – на входната врата е залепено горното.

Съгласно нормата на чл.16, ал.7 от ЗУЕС Председателят на управителния съвет (управителят) в срока по ал. 6 поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите, а в случаите по чл. 13, ал. 2 се изпраща на посочената електронна поща или адрес в страната. Когато в случаите по чл. 13, ал. 2 лицето не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат копия на протоколи, то се смята за уведомено с поставяне на съобщението.

В конкретния случай, видно от приложените по делото писмени доказателства, безспорно се установява, че ищеца по делото изрично е посочил както адрес за получаване на покани за провеждане на ОСъбрания, така също и е посочил електронна поща съгласно чл.13, ал2 от ЗУЕС. Следователно в случая е следвало изрично да бъде изпратено копие от Протокола на проведеното и обжалвано ОС на адресите посочени от ищеца.

Следователно от гореизложеното съдът приема, че ИМ е подадена в предвиденият 30-дневен срок в разпоредбата на чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС, който срок е преклузивен.

Съдът приема, че в случая са нарушени процедурните правила, предвидени в ЗУЕС за свикване и провеждане на ОС. По делото няма данни да е имало изготвена покана за провеждане на ОС, не бил спазен законоустановения срок за оповестяване и отправяне на поканата. Не ставало ясно, кое лице и в какво качество е свикало събранието, както и как е изчислен необходимия кворум за провеждане на събранието.

Съобразно разпределението на доказателствената тежест в гражданския процес, ищецът следва да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда - Етажна собственост, както и че атакуваните решения са взети на проведеното Общо събрание на процесната ЕС. В тежест на ответната страна е да докаже, че при вземане на решенията са спазени правилата за свикване и провеждане на общото събрание, и за вземане на решения от същото, регламентирани в ЗУЕС. С доклада по делото, съдът е указал

тежестта на доказване на страните по делото. Въпреки указанията на съда до ответната страна и указаната доказателствена тежест, същата не посочи никакви доказателства по делото.

Съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1 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... ". В чл. 13, ал. 3 ЗУЕС се дава възможност на собственици, които не ползват имота си или отсъстват за повече от един месец да бъдат уведомявани по телефона при спазване на определена процедура за отразяване на уведомяването или по електронна поща. До приключване на производството по събиране на доказателствата, по делото не бе представена дори покана, камо ли другите останали доказателства за свикване на процесното Общо събрание.

При така установената фактическа обстановка съдът намира от правна страна следното:

Предявеният иск, предмет на разглеждане на настоящото дело, черпи правното си основание от разпоредбата на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, според която всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание, и има за предмет установяване законосъобразността или незаконосъобразността на проведено Общо събрание на етажна собственост. Съгласно чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7. В последната разпоредба, във вр. и с ал. 6, е предвидено, че председателят на управителния съвет /управителят/ в 7-дневен срок от провеждането на събранието поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет /управителят/ и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на ОС, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него, се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите /при поискване/.

Следва да се има предвид, че при предявен конститутивен иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, преценката за законосъобразност, която е длъжен да извърши съдът, 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 /така решение № 58/25.03.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013 г., I г. о. /. Поради това настоящият съд счита, че следва да бъдат разгледани единствено възраженията за незаконосъобразност на атакуваното решение, обективирани в исковата молба. Възраженията на ищеца най-общо могат да се разделят на две групи: 1. нарушена процедура по свикването и провеждането на общото събрание; 2. нарушени изисквания за приемане на решението.

Предвид гореизложеното, съдът намира, че ответникът не успя да проведе успешно доказване, че процесното Общото събрание е свикано при спазване на изискванията на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС.

Съгласно чл. 12, ал. 1 - 6 ЗУЕС са регламентирани пет начина за свикване на общо събрание на етажната собственост - първият се отнася до нововъзникнала етажна собственост /чл. 12, ал. 6 ЗУЕС/, следващите три начина са съответно по инициатива на управителния съвет /управителя/, от контролния съвет /контрольора/ или по писмено искане на собственици с най-малко 20 % идеални части от общите части на сградата /чл. 12, ал. 1 – 3 ЗУЕС/. Петият начин е по почин на всеки един от собствениците или ползвателите в неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание чл. 12, ал. 5 ЗУЕС/.

Нормите на чл. 13, ал. 1-8 ЗУЕС подробно регламентират реда за свикване на ОС. Според чл. 13, ал. 1 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 ѝ. Съгласно чл. 13, ал. 7 ЗУЕС в поканата се посочват дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му.

Нормите на чл. 12 и чл. 13 от ЗУЕС са императивни и нарушаването им има за последица незаконосъобразност на решенията на ОС на ЕС /така решение № 260098/15.07.2020 г. на Варненски окръжен съд по в. гр. д. № 689/2020 г. /.

При изчерпателно посочване на кръга от лица, имащи право да свикат ОС в различните изброени хипотези, е въведена и рестрикция за съдържанието на поканата. В този смисъл за етажните собственици е от значение, дали ОС е свикано от лице/лица, имащи право на такава инициатива, мястото на провеждане на ОС, датата и часа на ОС, дневния ред на ОС, тъй като в правомощията на ОС е да вземе решения, пряко засягащи интересите на собствениците на самостоятелни обекти в ЕС. От кого изхожда инициативата се съди от поканата, тъй като според чл. 13 ЗУЕС тя трябва да е подписана от лицата, които свикват общото събрание /вж. решение № 12/19.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 5368/2014 г., I г. о. /. Както бе посочено по-горе, по делото дори не бе представена покана за насроченото ОС, а и няма наведени основания от ответната страна въобще да е била изготвяна такава покана. Не бе представен протокол за поставянето ѝ на съответните за това места в ЕС, с отбелязани дата и час на поставянето, с подпис на лицата, присъстващи при залепване на поканата. Датата и часът на поставянето задължително следва да се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. Предвид гореизложеното, съдът намира, че етажните собственици не са били уведомени за свикването на ОС на ЕС на 25.01.2022 г., което води до извод за неспазване на изискването

на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС и се приравнява на липсата на покана.

Отделно от това тези обстоятелства могат да бъдат установявани в процеса само с писмени доказателства, като събирането на гласни доказателства за факт, за който законът изисква да се удостовери чрез съставяне на писмен документ, е нарушение на разпоредбата на чл. 164, ал. 1, т. 3 ГПК /така решение № 295/11.10.2012 г. по гр. д. № 212/12 г. на ВКС, I г. о. /.

Всичко изложено до тук води до краен извод, че предявеният иск е основателен поради допуснати нарушения при свикването на ОС, проведено на 25.01.2022 г., поради което не следва да се обсъждат доводите на ищеца за нарушения при провеждането на това общо събрание, /така и решение № 260047/18.08.2020 г. на Бургаски окръжен съд по в. гр. д. № 1312/2020 г., в което е прието, че само на това основание, поради неспазване на императивна норма относно свикването на общото събрание, взетите решения на това общо събрание се явяват незаконосъобразни и следва да бъдат отменени, независимо от доводите за тяхната незаконосъобразност поотделно за всяко от решенията/.

По разностите:

Конститутивният иск с правно основание чл. 40 ЗЕУС е неocenяем /така определение № 625/07.12.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4228/2015 г., I г. о. /.

С оглед изхода на делото и направеното искане, на ищеца на основание чл. 78, ал. 1 ГПК следва да бъдат присъдени разноски в настоящото производство в размер на 90,00 лв. ДТ - чл. 78, ал. 1 ГПК.

Така мотивиран и на основание чл. 235, ал. 1 ГПК, съд,

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ, на основание чл. 42, ал. 2 ЗУЕС частично решенията, приети на проведеното на 25.01.2022 г. общо събрание на собствениците на етажната собственост на Бл.1. вх.В. жк.Младост 1 в гр.Чирпан, както следва: По т. 4, в частта на определената такса чистачка; По т.5 изцяло, касае определените суми за фонд "Ремонт и обновяване"; По т.6 изцяло, обективирани в Протокол от същата дата – 25.01.2022 г.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда \*\*, обл. Стара Загора представлявана от Управителя \*\* да заплати на С. Б. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес, \*\* направените по делото разноски в размер на сумата от 90,00 лв.- ДТ.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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