Този файл е копие на електронно подписан документ. Оригиналът е подписан от Petar Slavov Petrov на 29.11.2022 г. в 16:32:03 ч. Актът е постановен на 29.11.2022

РЕШЕНИЕ

№ 424

гр. гр.Несебър, 29.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, III-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Петър Сл. Петров

при участието на секретаря Красимира Ил. Любенова
като разгледа докладваното от Петър Сл. Петров Гражданско дело № 20212150101064 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по предявени при условията евентуално обективно съединяване искове с правно основание чл.26, ал.1 от Закона за задълженията и договорите и по чл.40 от Закона за управление на етажните собственост.

Ищецът „Богати Ост“ ЕООД, ЕИК 201748461, със седалище и адрес на управление: град Варна, улица Дрин № 10, представлявано от управителя Снежана Стоилова Дачева, твърди в исковата молба, че е собственик по силата на Нотариален акт № 141, том VI, рег.№ 6986, дело № 1031 от 08.06.2018г. на четири самостоятелни обекта, представляващи ателиета 1, 2, 3 и 4 във вход 1, етаж 0 в сграда с идентификатор 51500.507.293.1, във ваканционно селище „Елит 3“ в к.к. Слънчев бряг – запад, както и че на 03-04 август 2021г. е проведено Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в Етажната собственост в сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „Елит 3“, к.к. Слънчев бряг, като посочва и дневния ред, при който е свикано и проведено събранието. Решенията, взети на Общото събрание на ЕС, са били обявени на 09.08.2021г., когато е било поставено съобщението за изготвения протокол от събранието. Твърди, че решенията, взети на събранието, са незаконосъобразни, тъй като събранието е свикано в нарушение на законовите правила като свикано от лица, притежаващи 20 процента идеални части от общите части в Етажната собственост, но те не са отправили искане до Управителния съвет на ЕС, който да свика събранието в 10-дневен срок от постъпване на искането, а директно е изготвена покана от етажен собственик, в качеството му на представител на лицата. Таксата за управление и поддръжка, определена с решението по т.3 от дневния ред, е

Този файл е копие на електронно подписан документ. Оригиналът е подписан от Petar Slavov Petrov на 29.11.2022 г. в 16:32:03 ч. Актът е постановен на 29.11.2022

незаконосъобразна и в противоречие с чл.51, ал.1 от ЗУЕС. Макар да се не излагат никакви доводи за нищожност на решенията на ОС на ЕС, ищецът прави искане те да бъдат прогласени за такива, а при условията на евентуалност моли същите да бъдат отменени като незаконосъобразни. Претендира разноски.

В отговора на исковата молба, подаден от ответника – Етажната собственост на ваканционно селище „Елит 3“, представляваща сграда с идентификатор 51500.507.293.1, в к.к. Слънчев бряг, представлявана от Председателя на Управителния съвет Карло Енфиеджиян, се изразява становище за неоснователност на иска. Твърди, че събранието е свикано законосъобразно, тъй като собствениците, притежаващи 20% идеални части от общите части в ЕС, са отправили на 14.07.2021г. искане до УС на ЕС да бъде свикано годишно общо събрание, по повод на което искане се е състояло заседание на УС на ЕС, проведено на 16.07.2021г., на което е отказано да бъде свикано събрание. Излага доводи, че събранието е свикано законосъобразно чрез изготвяне на покана, поставена на 26.07.2021г. на видно и общодостъпно място на територията на комплекса, в която покана са посочени датата, часът и мястото на провеждане на събранието, както и дневния ред, при което то да се проведе, а за поставянето на поканата е съставен протокол по чл.13, ал.1 от ЗУЕС, удостоверяващ това действие. Спазени са и всички изисквания на разпоредбите на чл.16 от ЗУЕС относно законосъобразното провеждане на събранието, а съобщението за изготвения протокол е поставено на входа на сградата на 09.08.2021г. Взетите на събранието решения нито са нищожни, нито са незаконосъобразни, поради което искът се явява неоснователен и като такъв моли да бъде отхвърлен.

В съдебно заседание ищцовото дружество се представлява от законния си представител, който заявява, че поддържа исковете. При условията на евентуалност прави възражение за прекомерност на заплатеното от ответника адвокатско възнаграждение.

Ответникът – Етажната собственост, се представлява в съдебно заседание от упълномощен адвокат, който заявява, че счита иска за неоснователен. В представените писмени бележки развива доводите си за законосъобразно свикване и провеждане на събранието, което се установява от събраните по делото писмени и гласни доказателства, включително и че искането за свикване на събранието е отправено до Управителния съвет, а събранието се е председателствало от Председателя на УС на ЕС, респ., че тогава Снежана Дачева не е имала това качество. Моли за отхвърляне на иска. Претендира разноски.

Въз основа на събраните по делото писмени и гласни доказателства, обсъдени поотделно и в тяхната съвкупност, съдът прие за установено следното от **фактическа страна**:

По силата на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 08.06.2018г., обективиран в нотариален акт № 141, том VI, рег.№ 6986, дело № 1031/2018г. на нотариус Стоян Ангелов с рег.№ 208 на НК и район на действие Несебърския районен съд, по който договор ищецът „Богати Ост“ ЕООД е имал качеството на купувач, същият е придобил на това основание собствеността върху следните недвижими имоти, разположени на сутеренния етаж в сграда с идентификатор 51500.507.293.1, изградена в поземлен имот с

Този файл е копие на електронно подписан документ. Оригиналът е подписан от Petar Slavov Petrov на 29.11.2022 г. в 16:32:03 ч. Актът е постановен на 29.11.2022

идентификатор 51500.507.293, с адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, ваканционно селище „Елит III“, вход 1, етаж 0, ателиета № 1, № 2, № 3 и № 4, а именно: 1) Самостоятелен обект с идентификатор 51500.507.293.1.135, със застроена площ от 16,47 кв.м., ведно със съответния процент идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 20 кв.м. идеални части, и съответния процент от правото на строеж върху поземления имот; 2) Самостоятелен обект с идентификатор 51500.507.293.1.136, със застроена площ от 23,87 кв.м., ведно със съответния процент идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 20 кв.м. идеални части, и съответния процент от правото на строеж върху поземления имот; 3) Самостоятелен обект с идентификатор 51500.507.293.1.137, със застроена площ от 7,21 кв.м., ведно със съответния процент идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 20 кв.м. идеални части, и съответния процент от правото на строеж върху поземления имот; 4) Самостоятелен обект с идентификатор 51500.507.293.1.138, със застроена площ от 8,70 кв.м., ведно със съответния процент идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 20 кв.м. идеални части, и съответния процент от правото на строеж върху поземления имот. Предназначението и на четирите самостоятелни обекти е: Ателиета за творческа дейност.

На 06.08.2020г. е проведено Общо събрание на Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „Елит III“, к.к. Слънчев бряг, на което е избран тричленен състав на Управителния съвет на ЕС. На 17.08.2020г. Карло Енфиеджиян е заявил себе си пред Община Несебър за Председател на Управителния съвет на ЕС, като в уведомлението по чл.46б от ЗУЕС той е посочил другите двама членове на УС на ЕС, а именно Диана Серафимова и Дияна Димитрова.

През месец юли 2021г. етажни собственици във ваканционното селище „Елит III“ в к.к. Слънчев бряг, притежаващи 25,232% идеални части от общите части, между които и члена на Управителния съвет на ЕС – Диана Георгиева Серафимова, са изготвили искане, отправено до Председателя на УС на ЕС, в което са посочили като основание законовото изискване Общо събрание на ЕС да бъде проведено поне веднъж годишно, както и че провеждането на събранието е необходимо, тъй като се налага да бъдат разрешени важни въпроси в комплекса. Искането е връчено на Председателя на УС на ЕС на 14.07.2021г.

Искането на етажните собственици е било разгледано на заседание на УС на ЕС, проведено на 16.07.2021г., с което то е оставено без уважение, като управителният съвет на ЕС е мотивирал отказа с наличието на висящо съдебно производство и липсата на постановено по това дело влязъл в сила съдебен акт по искане за спиране изпълнението на решенията, взети на събрание, проведено през 2020г.

Впоследствие етажните собственици, отправили искането до Председателя на УС на ЕС за свикване на събранието, за изготвили покана за свикване на събранието, в която е посочено, че е отправена до собствениците на всички обекти във ваканционно селище „Елит III“, сграда с идентификатор 51500.507.293.1, к.к. Слънчев бряг, както и че събранието се свиква на основание чл.12, ал.2, 3 и 4 от ЗУЕС, което да се проведе на 03.08.2021г. от 10:00 часа на територията на ваканционното селище, при следния дневен ред: 1. Отчет на

Този файл е копие на електронно подписан документ. Оригиналът е подписан от Petar Slavov Petrov на 29.11.2022 г. в 16:32:03 ч. Актът е постановен на 29.11.2022

Управителния съвет на Етажната собственост за дейността за периода от 06.08.2020г. до 03.08.2021г.; 2. Отчет на Управителния съвет на Етажната собственост за финансовото състояние на ваканционното селище за периода от 06.08.2020г. до 03.08.2021г.; 3. Приемане на решение за определяне на размера на дължими годишни такси за поддръжка и управление, събирани от ЕС, начин на определянето им; 4. Приемане на решение за определяне размер на такса за фонд „Ремонт и обновяване“ и начин на определянето й; 5. Предприемане на действия по събиране на дължими и неплатени такси за поддръжка и управление и фонд „Ремонт и обновяване“ от собствениците по съдебен ред чрез образуване и водене на съдебни производства пред компетентен съд; 6. Приемане на решения за извършване на основни ремонти и строителни дейности на обекти и съоръжения във ваканционно селище; 7. Приемане на бюджет за периода 07.06.2021г. – 06.06.2022г.; 8. Приемане на решение управляващ орган на етажната собственост да бъде Управителен съвет от трима или петима членове, а не едноличен управител, с цел запазване интересите на етажните собственици; 9. Приемане на решение за избор на ръководни органи – Управителен съвет и Контролен съвет на ЕС. Мандат; 10. Сключване на договор с фирма, която да обслужва ваканционното селище, на която посредством договор за поддръжка да й бъдат възложени част от правомощията на Управителния съвет; 11. Приемане на решение всички разходи по поддръжката и управлението на ваканционното селище да бъдат извършвани само по банков път, с оглед запазване интересите на етажната собственост и гарантиране прозрачност във финансовото състояние на ваканционното селище; 12. Приемане на решение таксата за поддръжка и управление за 2020г. да се дължи от собствениците на обекти в сграда в половин размер от определената поради неуспешния летен туристически сезон, а собствениците, които вече са заплатили таксата в пълен размер, половината сума да бъде приспадната за следващата 2021г. или 2022г. Обсъждане на предложения в тази връзка; 13. Други.

В поканата е отбелязано, че тя е поставена на 26.07.2021г. в 16:00 часа на входната врата на всяка от сградите, както и на будката на охраната на в.с. „Елит III“. Към поканата е приложен списък на етажните собственици, съдържащ техните подписи и номерата на притежаваните от тях самостоятелни обекти във ваканционното селище, свикващи събранието, като самата покана е подписана от оправомощения от тях представител. Съставени са и протоколи, удостоверяващи поставянето на поканата на видно и общодостъпно място – на всяка една от входните врати на отделните секции на сградата (от 1 до 9) и на будката на охраната, намираща се на територията на ваканционното селище, според които поканата е поставена от етажния собственик Диана Георгиева Серафимова, в присъствието на свидетел, който свидетел е бил сам Председателя на УС на ЕС – Карло Вахан Енфиеджиян, като протоколите на поставянето на поканата са подписани от двамата и в тях също е посочено, че поканата е поставена на посочените места на 26.07.2021г. в 16:00 часа.

На обявените в поканата дата и час – 03.08.2021г., в 10:00 часа, са се явили етажни собственици, респ. техни представители, представляващи 12.937% идеални части от общите

Този файл е копие на електронно подписан документ. Оригиналът е подписан от Petar Slavov Petrov на 29.11.2022 г. в 16:32:03 ч. Актът е постановен на 29.11.2022

части във ваканционното селище, поради което на основание чл.15, ал.2 от ЗУЕС събранието е било отложено с един час, като в 11:00 часа също не е установен изискуемият кворум от 33 на сто идеални части – представени са били 13,526% идеални части от общите части на сградата. По тази причина събранието е било проведено на 04.08.2021г. при условията на чл.15, ал.3 от ЗУЕС, като регистрацията на участниците е започнала от 09:00 часа и е приключила в 10:42 часа, когато е бил установен кворум от 25.028% идеални части от общите части във ваканционното селище. Като място на провеждане на събранието е посочено: до будката на охраната вътре в комплекса. То се е председателствало от Председателя на УС на ЕС Карло Енфиеджиян. Събранието е протекло по предварително обявения с поканата дневен ред. За протоколчик е бил предложен Чавдар Трифонов, като същият е бил избран за такъв с единодушие, след което се е пристъпило към обсъжданията, разискванията и гласуванията по отделните точки от дневния ред на събранието. С решението по т.1 от дневния ред, е приет отчета за дейността на Управителния съвет за периода от 06.08.2020г. до 03.08.2021г., а с решението по т.2 от дневния ред е приет отчета на Управителния съвет за финансовото състояние на ваканционното селище за същия период. Съгласно решението по т.3 от дневния ред, годишната такса, дължима за периода от 07.06.2021г. до 06.06.2021г., за поддръжка и управление на общите части на ЕС за всеки самостоятелен обект, които не са гаражи, е определена в размер на 552,21 лева годишно, или 46 лева месечно, за всеки гараж – 51 лева годишно, или 4,25 лева месечно; за обектите, представляващи магазин и търговски обекти на партерния етаж, годишната такса е в размер на 315,60 лева месечно, като всички такси е определено да бъдат платени в срок до 01.06.2022г. Решението по т.4 от дневния ред е имало за предмет определяне на вноските във фонд „Ремонт и обновяване“, според което ежемесечните вноски от собствениците да са в размер съобразно процента идеални части на отделните собственици от общите части в ЕС, но не по-малко от 1% от минималната работна заплата в страната, и същите следва да се заплатят до 01.06.2022г. Съгласно решението по т.5 от дневния ред е прието предложението да бъдат образувани съдебни производства срещу тези собственици, които имат над 2 000 лева задължения, като с решението по т.6 от дневния ред Общото събрание е възложило на УС на ЕС и го е упълномощило да заведе съдебни дела срещу тези собственици. Приет е годишен бюджет на ЕС за периода от 07.06.2021г. до 06.06.2022г., който според решението по т.7 от дневния ред да бъде в размер на 17 693 лева, от която сума за отчисление във фонд „Ремонт и обновяване“ – 30 000 лева, буфер за непредвидени разходи – 10 733 лева, и общо предвидени разходи по пера 76 960 лева. Според решението по т.8 от дневния ред управляващ орган на ЕС е прието да бъде Управителен съвет от трима члена, а според решението по т.9 от дневния ред Контролният съвет също следва да бъде съставен от трима члена. За членове на Управителния съвет са избрани Карло Вахан Енфиеджиян, Араик Грачики Оганесян и Ян Йечмик, с мандат от една година, а за членове на Контролен съвет са избрани Иван Димитров Георгиев, Йовко Георгиев Панев и Богуслав Срока, с мандат от една година. Общото събрание е взело решение по т.10 от дневния ред, според което да бъдат предприети действия по прекратяване на договора за поддръжка, сключен търговеца, като поддържането на ваканционното селище да бъде организирано от Управителния съвет

Този файл е копие на електронно подписан документ. Оригиналът е подписан от Petar Slavov Petrov на 29.11.2022 г. в 16:32:03 ч. Актът е постановен на 29.11.2022

на ЕС, а разходите, които следва да се извършват от името на Етажната собственост със събраните средства, съгласно решението по т.11 от дневния ред е прието да се извършват единствено по банков път. С решението по т.12 от дневния ред е прието предложението, направено от етажен собственик, да бъдат заплатени 25% от дължимите такси за поддръжка и управление за 2020г., а на вече заплатилите да им се приспадне предплатеното като горница от таксата за 2021-2022г. Решения по т.13 от дневния ред не са вземани. Събранието е било закрито в 15:28 часа на 04.08.2021г. поради изчерпване на дневния ред. Всички решения са взети с мнозинство от участниците, с изключение на решението по т.12 от дневния ред, което е взето с единодушие, като в протокола са отразени номерата на самостоятелните обекти, чиито собственици, респ. представители по пълномощие, са гласували „против“ или „въздържали се“ при вземането на решенията. Протоколът от събранието на процесното Общо събрание на ЕС е подписан от председателстващия и протоколчика. В протокола от събранието е посочено, че неразделна част от него е списъка на участниците на събранието, който съдържа имената на тези участници, номерата на самостоятелните обекти, както и кой от етажните собственици е бил представляван от пълномощник, подписите на участниците. Този списък съдържа и идеалните части в проценти от общите части в Етажната собственост, които всеки от участниците е представлявал. Процентът на представените идеални части според този списък съвпада с обявения на събранието, проведено по реда на чл.15, ал.3 от ЗУЕС кворум.

Отделно е съставен и регистър на пълномощните, за който също в протокола от събранието е посочено, че представлява неразделна част от него, и в който регистър са посочени етажните собственици и съответния самостоятелен обект, които са били представлявани от пълномощник.

На 05.08.2021г. е проведено заседание на избрания на ОС на ЕС от 04.08.2021г. Управителен съвет, на което е взето решение, според което за председател на УС на ЕС е избран Карло Енфиеджиян.

По делото е представен документ, озаглавен „съобщение“, но който според съдържанието си има характер на протокол по чл.16, ал.7, изр.2-о от ЗУЕС, и в който документ е посочено, че самият протокол от проведеното на 03/04 август 2021г. ОС на ЕС е поставен на всеки един от входовете във в.с. „Елит III“ в к.к. Слънчев бряг, както и на входа на комплекса – на будката на охраната. Този документ е подписан от Председателя на УС на ЕС и от един свидетел – етажен собственик.

По делото по искане на ответната страна в качеството ѝ на свидетел е разпитана Симона Валентинова Йорданова, която в показанията си потвърждава горните обстоятелства, относно извършените действия по свикване на събранието, неговото провеждане, включително начина, по който е провеждано гласуването и са обявявани резултатите, както и по обявяването на решенията.

При така приетото за установено от фактическа страна, съдът направи следните **правни изводи**:

Този файл е копие на електронно подписан документ. Оригиналът е подписан от Petar Slavov Petrov на 29.11.2022 г. в 16:32:03 ч. Актът е постановен на 29.11.2022

Решенията, взети на процесното общо събрание, касаят въпроси, свързани с дейността и на финансовото състояние на Етажната собственост, и приемането на отчети и доклади за изминалия период, приемането на бюджет, определянето на размера на таксите за управление и поддръжка на общите части и на вноските във фонд „Ремонт и обновяване“, сроковете и начините им на плащане, извършването на ремонти, избиране на органи на управление, които въпроси са единствено от компетентността на Общото събрание на ЕС съгласно чл.11, ал.1, т.2-8 от ЗУЕС, съответно не са вземани решения, които да са извън компетентността на Общото събрание. Затова и голословното и неподкрепено с аргументи твърдение за нищожност на решенията, се явява неоснователно, което следва да има за последиця отхвърляне на установителния иск за прогласяване нищожността на атакуваните решения.

След като протоколът от събранието ведно с обективираните в него решения са обявени по реда на чл.16, ал.7 от ЗУЕС на 09.08.2021г., а искът за тяхната отмяна поради незаконосъобразност е предявен на 20.08.2021г., както и че той е предявен от етажен собственик, съдът приема, че е спазен 30-дневния преклузивен срок по чл.40, ал.2 от ЗУЕС, което обуславя допустимостта на иска.

Несъстоятелен се явява довода на ищеца, че събранието било незаконно свикано, тъй като не било взето решение на Управителния съвет за това. Именно защото липсва решение на управителния орган за свикване на събранието, нещо повече той е взел решение такова събрание да не бъде свиквано и провеждане, процесното общо събрание на ЕС е свикано на основание чл.12, ал.4 от ЗУЕС – от етажни собственици, притежаващи поне 20 на сто идеални части от общите части в Етажната собственост, а не на основание чл.12, ал.1, т.1 от ЗУЕС, в който случай е предвидено решение на УС на ЕС за свикването и провеждането му.

Писменото искане от тези етажни собственици, че то е отправено до Управителния съвет, чрез Председателя, както и отказа на УС на ЕС да уважи искането им за свикване на събранието с нарочно взето за това решение, са законовите предпоставки, които в случая са налице, за законосъобразното свикване и провеждане на събранието именно по реда на чл.12, ал.4 от ЗУЕС. Погрешно е виждането на ищеца, че събранието не е свикано от етажните собственици, отправили първоначално искането до УС, а от етажния собственик Диана Георгиева Серафимов само защото тя е подписала и поставила поканата. Поканата е придружена със списък точно на лицата, които свикват събранието, като в поканата, която носи подписа единствено на Диана Георгиева Серафимова, изрично е посочено, че при подписването на самата покана и при поставянето й на видно и общодостъпно място, тя действа като представител на етажните собственици, по чиято инициатива събранието се свиква по този ред.

Основният довод, посочен в исковата молба, за незаконосъобразното свикване на събранието, по който съдът единствено дължи произнасяне, тъй като по същество това е единственото основание на иска по чл.40 от ЗУЕС, е че към момента на свикването и към момента на провеждане на събранието, качеството на Председател на УС на ЕС е имала

Този файл е копие на електронно подписан документ. Оригиналът е подписан от Petar Slavov Petrov на 29.11.2022 г. в 16:32:03 ч. Актът е постановен на 29.11.2022

Снежанка Стоилова Дачева, поради което искането на етажните собственици по чл.12, ал.2 от ЗУЕС не е било отправено до Управителния съвет.

Както бе посочено по-горе, на проведеното на 06.08.2020г. ОС на ЕС на в.с. „Елит III“ в к.к. Слънчев бряг, е избран Управителен съвет на ЕС в състав: Карло Енфиеджиян, Диана Серафимова и Дияна Димитрова. Това решение е било атакувано с иск по чл.40 от ЗУЕС за неговата отмяна, предявен от „Богати Ост“ ЕООД, въз основа на който иск е било образувано гр.д.№ 768/2020г. по описа на Несебърския районен съд. На 09.08.2021г. (т.е. след свикването и провеждането на процесното ОС на ЕС от 03/04 август 2021г., и на която дата са били обявени взетите на него решения) съдът по това дело е постановил Решение № 77, с което е отменил решението по т.5 от дневния ред на събранието от 06.08.2020г., но не в частта, в която е избран съставът на управителния съвет, а в частта, с която „*ОС на ЕС избира за частен домоуправител "М-Повер-ХЛ“ ЕООД, ЕИК 106527900, като възлага на УС да сключи договор за управление и поддръжка на ЕС по реда на чл.19, ал.8 от ЗУЕС, със срок на договора 2 години и общ размер на бюджет на ЕС от 119 000 лева с включен в тази сума „Фонд ремонт и обновление“ и възнаграждение на управителя от 700 лева месечно, считано от м.11.2020 година, като частният домоуправител събира таксите на етажните собственици по специална сметка и се отчита пред УС на ЕС на всеки 6 месеца, а пред ОС на ЕС – на следващото ОС.*“. С това решение първоинстанционният съд е отхвърлил предявеният от „Богати Ост“ ЕООД иск в останалата му част, с която се иска отмяна на решенията по т.2, т.3 и т.4 на проведеното на 06 и 07 август 2020г. Общо събрание на ЕС. Бургаският окръжен съд, действащ като въззивна инстанция, с влязло в законна сила Решение № 112 от 11.02.2022г., постановено по в.гр.д.№ 1922/2021г. по описа на съда, е отменил решението на първоинстанционния съд в частта, с която е отхвърлен иска за отмяна на решението по т.3 от дневния ред на събранието, и вместо това е отменил това решение по т.3, взето на това събрание, касаещо размера на дължимите от етажните собственици такси за поддръжка и управление, като е потвърдил решението в останалата му част.

Доколкото в предявения от „Богати Ост“ ЕООД иск, въз основа на който е било образувано гр.д.№ 768/2020г. по описа на РС-Несебър, е направено искане за отмяна на всички решения, взети на ОС на ЕС от 06/07 август 2020г., а като основание за исканата отмяна се сочи незаконосъобразно свикване и провеждане на събранието, но инстанциите не са се произнесли по законосъобразността на решението на ОС на ЕС на избора на членовете на УС на ЕС, означава, че няма произнасяне по целия предявен иск. Съществено в случая е, че по това дело не е било спирано на основание чл.40, ал.3 от ЗУЕС изпълнението на решението на събранието от 06/07 август 2020г., с което са избрани членовене на УС на ЕС. Вярно е, че е постановено Определение № 195/10.06.2021г. по гр.д.№ 768/2020г. на РС-Несебър, с което е допуснато обезпечение на предявения от „Богати Ост“ ЕООД иск, чрез спиране изпълнението на решенията по т.2, т.3, т.4 и т.5 от това събрание, но това определение не само, че не влязло в законна сила, но и е било отменено с влязло в сила Определение № 965/18.08.2021г., постановено по в.ч.гр.д.№ 1407/2021г. по описа на

Този файл е копие на електронно подписан документ. Оригиналът е подписан от Petar Slavov Petrov на 29.11.2022 г. в 16:32:03 ч. Актът е постановен на 29.11.2022

Бургаския окръжен съд, и в което се съдържа изричен диспозитив, според който е оставена без уважение молбата на „Богати Ост“ ЕООД за допускане на обезпечение на иска му чрез спиране изпълнението на взетите решения по т.5 от проведеното на 06.06.2020г. и на 07.08.2020г. ОС на ЕС на ваканционно селище „Елит 3“ в сграда с идентификатор 51500.507.293.1, в частта, в която са взети решения относно формата на управление на ЕС да бъде Управителен съвет от трима души, решение относно избора на членова на УС на ЕС – Карло Енфиеджиян, Диана Серафимова и Диана Димитрова, и е прието мандатът на УС да бъде от една година.

Затова, макар и издадената въз основа на определението, с което първоинстанционният съд е допуснал обезпечението, обезпечителна заповед да не е обезсилена от въззивната инстанция, отменила определението, с което първоначално е постановено спиране на изпълнението, тази обезпечителна заповед от 15.06.2021г. не може да ползва ищеца по настоящото дело „Богати Ост“ ЕООД, нито обвързва съда по настоящото производство да приеме, че е било налице спиране изпълнението на решението на ОС на ЕС от 06/07 август 2020г., с което са избрани членовене на УС на ЕС, тъй като липсва основание за издаването на въпросната обезпечителна заповед.

Поради това легитимни членове на УС на ЕС са били именно Карло Енфиеджиян, Диана Серафимова и Диана Димитрова, както към момента на отправяне на искането етажни собственици по чл.12, ал.2 от ЗУЕС – 14.07.2021г., и към момента на вземането на решението на УС, с което е отказано свикването на събранието – 16.07.2021г., така и към датата на провеждане на процесното Общо събрание – 06/07 август 2021г., поради което правилно и законосъобразно събранието се е председателствало от Карло Енфиеджиян не само като член на УС на ЕС, но и като Председател на УС (чл.16, ал.2 от ЗУЕС), който е заявил себе си за такъв на 17.08.2020г. с подадено уведомление по чл.46б от ЗУЕС до Община Несебър и на основание решение на УС на ЕС от 07.08.2020г.

В исковата молба се въвежда друг довод, според който към момента на свикване и провеждане на процесното ОС на ЕС Снежана Стоилова Дачева е била Председател на УС на ЕС, а именно отмяната със съдебно решение на решението през април 2019г., с което за председател на УС на ЕС е избран Владимир Трендафилов.

Първо, предмет на делото, по гр.д.№ 282/2019г. по описа на Районен съд – Несебър, по което с влязло в законна сила решение е отменен избора на Владимир Трендафилов за Председател на УС на ЕС от 05.03.2019г., е решение на Управителния съвет на ЕС, а не са решения на Общото събрание, с което е избран съставът на УС. Отмяната на решението на УС на ЕС обаче не прави автоматично Снежанка Стоилова Дачева Председател на УС на ЕС, нито пък влязлото в законна сила на 11.05.2021г. съдебно решение по горепосоченото дело може да заличи избора на Управителен съве,т направен от ОС на ЕС в проведените дотогава събрания, както и не означава, че до отмяната на избора на Владимир Трендафилов като Председател на УС на ЕС, Етажната собственост не е могла и не е избирала управителни органи с определен мандат, които от своя състав да избират измежду членовете си председател.

Този файл е копие на електронно подписан документ. Оригиналът е подписан от Petar Slavov Petrov на 29.11.2022 г. в 16:32:03 ч. Актът е постановен на 29.11.2022

Доводите на ищеца за неконосъобразното свикване на събранието, както и за провеждането му, доколкото се е председателствало от Карло Енфиеджиян, не са подкрепени с убедителни аргументи и не се споделят от съда, поради което искането за отмяна на решенията на процесното общо събрание на това основание се явява неоснователно.

Във връзка с въведеното от ищеца самостоятелно основание за отмяна на решението по т.3 от дневния ред, съдът съобрази следното:

Съгласно разпоредбата на чл.51, ал.1 от ЗУЕС, консумативните разходи и разходите за текущо поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците и обитателите. Законодателят императивно е определил начина, по който етажните собственици и съответно обитателите в етажната собственост ще участват в тежестите по отношение на същата, като е предвидено това да е поравно. Нормативно не е предвидена възможност за преценка на самите етажни собственици при определяне квотата на всеки поотделно в разходите за текущо поддържане на общите части, както и не са въведени допълнителни критерии, от които тя да зависи, като например притежаван % идеални части от общите части, възраст, имуществено състояние, вид на притежавания самостоятелен обект и неговото предназначение и други. Вярно е, че общото събрание на етажната собственост определя размер на ежемесечните вноски за текущо поддържане на общите части на сградата (чл.48, ал.8 от ЗУЕС), но тук се има предвид стойността на самата вноска, която следва да бъде еднаква за всички живущи, а не се предоставя възможност за определяне на различни по размер вноски за различни категории обитатели. Разпоредбата на чл.51, ал.1 от ЗУЕС има императивен характер, поради което и взетото от етажните собственици решение по т.3 от дневния ред, което й противоречи (определен е различен размер на таксата за собствениците в зависимост от вида на притежавания от тях самостоятелния обект и неговото презназначение – жилища, гаражи и търговски обекти), е незаконно.

Наред с това съдът съобрази и че въпросното решение по т.3 от дневния ред е прието като предложение „начинът на определяне на годишните такси и техния размер да бъдат същите като тези, приети на миналогодишното събрание и на де не правят промени“, т.е. възпроизведено е решението, с което са определени размерите на таксите на споменатото ОС на ЕС от 06/07 август 2020г., но което, както вече бе посочено, е отменено като незаконосъобразно с цитираното по-горе и влязло в законна сила Решение № 112/11.02.2022г., постановено по в.гр.д.№ 1922/2021г. по описа на Окръжен съд – Бургас.

При този изход на делото, в полза на ищеца следва да се присъдят направените по делото разноски съобразно уважената част от иска на основание чл.78, ал.1 от ГПК, а именно сумата в размер на 6,66 лева, представляваща част от направените по делото разноски за платена държавна такса, която сума ответникът следва да бъде осъден да му заплати.

На ответника също се следват разноски на основание чл.78, ал.3 от ГПК с оглед отхвърлената част. В тази връзка съдът намира възражението на ищеца за прекомерност на

Този файл е копие на електронно подписан документ. Оригиналът е подписан от Petar Slavov Petrov на 29.11.2022 г. в 16:32:03 ч. Актът е постановен на 29.11.2022

заплатеното адвокатско възнаграждение за основателност, като същото следва да бъде определено до законоустановения минимум в размер на 1 000 лева на основание чл.7, ал.1, т.4 от Наредба № 1 от 09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения (изм. ДВ, бр.88 от 2022г.), като съдът отчете, че по делото е проведено едно съдебно заседание, както и че липсата на сложност на делото както от фактическа страна, така и от правна такава, който извод пък не налага от основанията на иска, въведени от ищеца, а оттам е че не се е налагало извършването на повече или на особени процесуални действия. На противопоставянето на процесулния представител на ответника на възражението на ищеца за прекомерност, следва да се отбележи, че независимо от броя на атакуваните решения, взети от Общото събрание на ЕС, които ищецът е въвел като предмет на спора, както и на основанието, на което претендира отмяната им, в случая се касае за един неоценяем иск, за който се дължи една държавна такса. При така определения размер на адвокатското възнаграждение, на ответника следва да се присъди част от сумата по тези разноски съобразно отхвърлената част от иска, а именно сумата в размер на 916,66 лева, която сума ищецът следва да бъде осъден да му заплати, като за разликата над уважения до пълния претендиран размер на разноските от 1 300 лева, претенцията следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

Мотивиран от гореизложеното, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Богати Ост“ ЕООД, ЕИК 201748461, със седалище и адрес на управление: град Варна, улица Дрин № 10, представлявано от управителя Снежанка Стоилова Дачева, иск за прогласяване нищожността на всички решения, взети на проведеното на 03/04 август 2021г. Общото събрание на Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „ЕЛИТ III“, к.к. Слънчев бряг, обективирани в съставения за събранието протокол, като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

ОТМЕНЯ като **незаконосъобразно** решението по **т.3**, взето на Общото събрание на Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „ЕЛИТ III“, к.к. Слънчев бряг, проведено на 03/04 август 2021г., с което „Годишната такса, дължима за периода 07.06.2021г. – 06.06.2021г., дължима за поддръжка и управление на общите части на ЕС за всеки самостоятелен обект, които не са гаражи, се определя в размер на 552,21 лева годишно или 46 лева месечно, за всеки гараж – 51 лева годищшно или 4,25 лева месечно. За обектите, представляващи магазини и търговски обекти на партерния етаж, годишната такса е в размер на 315,60 лева месечно. Всички такси трябва да бъдат платени в срок до 01.06.2022г.“.

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Богати Ост“ ЕООД, ЕИК 201748461, със седалище и адрес на управление: град Варна, улица Дрин № 10, представлявано от управителя Снежанка Стоилова Дачева, иск за отмяна като незаконосъобразни на решенията, взети по т.1, т.2, т.4, т.5, т.6, т.7, т.8, т.9, т.10, т.11 и т.12 от дневния ред на Общото събрание на Етажната

Този файл е копие на електронно подписан документ. Оригиналът е подписан от Petar Slavov Petrov на 29.11.2022 г. в 16:32:03 ч. Актът е постановен на 29.11.2022

собственост на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „ЕЛИТ III“, к.к. Слънчев бряг, проведено на 03/04 август 2021г., като НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „ЕЛИТ III“, к.к. Слънчев бряг, ДА ЗАПЛАТИ на „Богати Ост“ ЕООД, ЕИК 201748461, със седалище и адрес на управление: град Варна, улица Дрин № 10, представлявано от управителя Снежана Стоилова Дачева, сумата в размер на **6,66 лв.** (шест лева и 66 ст.), представляваща част от направените по делото разноски за платена държавна такса съобразно уважената част от иска.

ОСЪЖДА „Богати Ост“ ЕООД, ЕИК 201748461, със седалище и адрес на управление: град Варна, улица Дрин № 10, представлявано от управителя Снежана Стоилова Дачева, ДА ЗАПЛАТИ на Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „ЕЛИТ III“, к.к. Слънчев бряг, сумата в размер на **916,66 лв.** (деветстотин и шестнадесет лева и 66 ст.), представляваща част от направените по делото разноски за платено адвокатско възнаграждение съобразно отхвърлената част от иска, като за разликата над уважения до пълния размер на разноските от 1 300 лв. (хиляда и триста лева), съобразно списъка на разноските, отхвърля претенцията като неоснователна.

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

Съдия при Районен съд – Несебър: _____