Р Е Ш Е Н И Е №260046

Град Несебър, 29.11.2022г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

Несебърският районен съд, трети състав, в открито съдебно заседание на двадесет и пети февруари, през две хиляди двадесет и втора година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ПЕТЪР ПЕТРОВ

С участието на секретаря Красимира Любенова, като разгледа докладваното от районния съдия гр.д.№ 736/2019г. по описа на Несебърския районен съд, за да се произнесе взе предвид следното:

Ищецът Радослав Василев Хицовски с ЕГН 7106264007, с адрес: град Плевен, улица Генерал Ганецки № 20, твърди в исковата си молба, че е етажен собственик, както и че на 17-и и 18-и юни 2019г. от 10:30 часа е проведено Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в Етажната собственост на ваканционно селище „Елит III“, в имот с идентификатор 51500.507.293, с адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад. Твърди също, че взетите на събранието решения са нищожни, тъй като са взети от некомпетентен орган извън рамките на правомощията му. Като основен довод за това изтъква, че ваканционно селище „Елит III“ представлява „Жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на § 1, т.3 от ЗУЕС, тъй като се състои от девет жилищни сгради, изградени в един урегулиран поземлен имот, заграден с ограда, регламентиран е пропускателен режим и контролиран достъп с Правилника за вътрешния ред от охранители и видеонаблюдение, с електронен чип за отваряне на вратата към поземления имот, поради което управлението на общите части в комплекса следва да се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелните обекти, както предвижда чл.2, ал.1 от ЗУЕС, а не е в правомощието на Общото събрание на Етажната собственост да взема решения по управлението на Общите части. Ако не е налице „Жилищен комплекс от затворен тип“, то събранието следва да се счита за съвместно между отделните етажни собственици, образувани от отделните жилищни сгради, без обаче да е спазена процедурата по свикване и провеждането му и представителството, предвидена в чл.18 от ЗУЕС. При условията на евентуалност заявява, че решенията са незаконосъобразни. Не са изпратени покани до етажните собственици, а ищецът е уведомил председателя на Управителния съвет на ЕС за отсъствието му и е посочил адрес за кореспонденция и адреса на електронната му поща, но покана не му е била изпратена, по който начин не е бил уведомен за събранието, нито му е бил връчен протокола от проведеното ОСЕС съобразно изискванията на чл.16, ал.7 от ЗУЕС. Поканата за свикване на събранието не е била разлепена и на входните врати на жилищните сгради. Оспорва и процедурните решения по избор на председателстващ събранието и на протоколчик, както и тези по т.1, т.2, т.3, т.4, т.5, т.6 и т.7 от дневния ред поради липса на изискуемия от закона кворум и поради това, че някои от тях са взети извън предварително обявения в поканата дневен ред. Излага конкретни съображения за незаконосъобразност на решенията по т.4, т.5, т.6 и т.7 от дневния ред. Моли решенията на процесното общо събрание на ЕС да бъдат прогласени за

нищожни, а при условията на евентуалност, същите да бъдат отменени като незаконосъобразни. Претендира разноски.

С Определение№ 403/04.07.2017г., постановено по делото, съдът е съединил на основание чл.213 от ГПК за общо разглеждане настоящото гр.д.№ 736/2019г. по описа на РС-Несебър, гр.д.№ 738/2019г. (образувано по иск за отмяна на решенията на ОСЕС от 18.06.2019г., предявен от „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 200985354, със седалище и адрес на управление град Бургас, улица Македония № 61-63, офис 1, представлявано от управителя Бойко Георгиев Дражев), гр.д.№ 745/2019г. по описа на РС-Несебър (образувано по евентуално обективно съединяване на искове за прогласяване на решенията на ОСЕС от 18.06.2019г. за нищожни и отмяната им като незаконосъобразни, предявени от „Богати Ост“ ЕООД, ЕИК 201748461, със седалище и адрес на управление град Варна, улица Дрин №10, представлявано от управителя Снежана Дачева-Маковейева), и гр.д.№ 748/2019г. по описа на РС-Несебър (образувано по евентуално обективно съединяване на искове за прогласяване на решенията на ОСЕС от 18.06.2019г. за нищожни и за отмяната им като незаконосъобразни, предявени от Иван Спасов Събчев с ЕГН 6910142243, от град Габрово, улица Софроний Врачански № 1, офис 9), и е постановил производството по тези четири дела да продължи под номера на най-рано образуваното гр.д.№ 736/2019г. по описа на Несебърския районен съд.

В исковата молба, подадена от ищеца „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, същият твърди, че е собственик на самостоятелни обекти в етажната собственост, както и че взетите на проведеното на ОСЕС от 18.06.2019г. на в.с. „Елит III“ в к.к. Слънчев бряг, решения противоречат на императивни законови разпоредби и са опорочени поради допуснати съществени нарушения при свикването и провеждането на събранието. Отрича събранието да е свикано от УС, както е посочено в протокола от ОСЕС, тъй като той не е вземал решение за свикването му, респ. не е провеждал заседание, на което да е решил събрание да се проведе на конкретната дата и час. Поканата, която е получил ищеца на електронния си адрес на 10.06.2019г., не съдържа дневен ред, при който да се проведе събранието и не е спазен 7-дневния срок за оповестяване на поканата преди датата на събранието. То не е проведено и на посоченото в поканата място, а в протокола от ОСЕС е посочено погрешно място на провеждането му. При представителството на събранието на етажните собственици са нарушени разпоредбите на чл.14 от ЗУЕС, в приложения списък към протокола от ОСЕС са посочени като собственици лица, които не притежават самостоятелни обекти в етажната собственост, и в него неправилно са посочени притежавани от етажните собственици проценти идеални части от общите части, което се е отразило на действителността на кворума, при който е проведено събранието, и при който са вземани отделните решения. Протоколът от ОСЕС не отговаря на изискването за неговото съдържание по чл.16, ал.5 от ЗУЕС, тъй като не отразява и начина, по който са гласували отделните участници при вземането на отделните решения, направените предложения и приетите решения, вместо това като изявления и предложения, а и като решения, са вписани такива, каквито не са правени, респ. приемани, като освен това някои от решенията са неясни. Затова счита, че са вземани решения по въпроси, които не са включени в дневния ред, както и такива, които не са от компетентността на ОС на ЕС. Излага конкретни съображения за незаконосъобразност на отделни решения, взети на събранието.

Моли решенията да бъдат отменени като незаконосъобразни и в полза на ищеца да бъдат присъдени направените по делото разноски.

Ищецът „Богати Ост“ ЕООД твърди в исковата си молба, че е собственик на четири самостоятелни обекта – ателиета, в Етажната собственост в сграда с идентификатор 51500.507.293.1, к.к. Слънчев бряг – запад, ваканционно селище „Елит III“, и посочва десет точки от дневния ред, при които е проведено ОС на ЕС на 17-и и 18-и юни 2019г. от 10:30 часа. Освен това на 26.06.2019г. е съставен Протокол за поправка на протокола от ОСЕС относно решенията по т.4 от дневния ред, а съобщението за изготвения протокол от ОСЕС е поставено на 24.06.2019г. Според ищеца ваканционно селище „Елит III“ представлява жилищен комплекс с три отделни жилищни сгради и съответно девет отделни входа, като всяка една от сградите представлява отделна ЕС, а на процесното ОСЕС е формиран общ орган на управление за всички сгради, находящи се в комплекса, каквато възможност не е предвидена в закона. В случая не става въпрос нито за съвместно общо събрание на представителите на отделните етажни собственици, а между инвеститора и собствениците не е налице договор с нотариална заверка на подписите, което предвижда чл.2, ал.1 от ЗУЕС, за да се счита, че се касае за жилищен комплекс от затворен тип. Ищецът отрича да е бил уведомяван за ОСЕС чрез покана, нито пък на заседание на УС от 09.06.2019г. да е вземано решение за свикване на ОСЕС. Събранието е свикано от лице, което не е етажен собственик. В протокола от ОСЕС не е посочено кои от участниците са етажни собственици, на кои обекти и идеалните части от общите части, които представляват, кои са били пълномощниците и кои етажни собственици са представлявали. Поради това не става ясно как е формиран кворумът на събранието, както и кворумът при гласуването, който при гласуването на отделните точки от дневния ред е бил различен. Излага доводи за незаконосъобразност на решенията по отделните точки от дневния ред. Моли решенията по точки от 1 до 8 включително да бъдат прогласени за нищожни, а при условията на евентуалност, всички решения на събранието да бъдат отменени като незаконосъобразни.

Исковата молба, подадена от Иван Спасов Събчев, е идентична с тази, подадена от Радослав Василев Хицовски, а с влязло в законна сила Определение № 1097/07.10.2019г., постановено по гр.д.№ 736/2019г. по описа на РС-Несебър, производството по делото е било прекратено в частта на иска на Иван Спасов Събчев, поради неотстраняване нередовностите в исковата молба в срок.

В отговора на исковата молба ответната страна – останалите етажни собственици в Етажната собственост, представлявана от Председателя на УС на ЕС, на първо място се изразява становище за недопустимост на исковете за нищожност по смисъла на чл.26 от ЗЗД на решенията на ОСЕС. Счита исковете за отмяна на атакуваните решения на събранието за неоснователни. Оспорва твърдението за нарушение на чл.12, ал.1 от ЗУЕС с довода, че на заседание на УС на ЕС от 09.06.2019г. е взето решение за свикване на ОС на ЕС, което да се проведе на 17.06.2019г. от 10:00 часа с конкретно посочен дневен ред, който се съдържал в поставената покана от 09.06.2019г., за което поставяне е съставен надлежен протокол. Спазен е срока за провеждане на събранието от датата на поставянето на поканата, като освен свикването на събранието, така и неговото провеждане при условията на чл.15, ал.3 от ЗУЕС, е било в съответствие с разпоредбите на закона, както и на посоченото в поканата място. Оспорва твърдението на ищеца Радослав Василев Хицовски, че не е уведомяван за събранието. Твърди също, че ваканционно селище „Елит III“ не представлява „Жилищен комплекс от затворен

тип“ по смисъла на § 1, т.3 от ПЗР на ЗУЕС, тъй като управлението на общите части не се извършва по особения режим, предвиден в чл.2 от ЗУЕС. Ответната страна отрича и да е провеждано съвместно общо събрание по смисъла на чл.18 от ЗУЕС, като етажната собственост е формирана от деветте входа на сградата, т.е. налице е единна етажна собственост на сградата. Всички взети на събранието решения са от компетентността на общото събрание и са взети с изискуемото от закона мнозинство. Спазени са разпоредбите на ЗУЕС, касаещи отделните решения. Моли исковете да бъдат отхвърлени. Претендира разноски.

Ищецът Радослав Василев Хицовски се явява лично в съдебно заседание и заявява, че поддържа предявения от него иск, поддържа и позицията си, че жилищният комплекс представлява такъв от затворен тип, а оттам, че не се прилагат разпоредбите на ЗУЕС като отношенията между собствениците и дейностите по управлението и поддръжката на общите части следва да се уреждат не въз основа на решения на Общо събрание на Етажната собственост, а с договори, сключени от етажните собственици като възложители, с инвеститора. Намира за доказано твърдението му за нарушена процедура по свикване и провеждане на събранието.

В съдебно заседание ищецът „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД се представлява от процесуален представител, който поддържа предявения иск за отмяна на атакуваните решения на Общото събрание на ЕС. С отделно писмено становище оспорва доводите на ответника, като счита, че при свикването на събранието поканата е следвало да бъде изпратена на дружеството, както и до други етажни собственици, по е-мейл адресите. Отбелязва, като счита от значение обстоятелството, че някои самостоятелни обекти в етажната собственост се притежават в съсобственост. Твърди, че представеният протокол за поставяне на поканата за събранието е антидатиран, а едно от пълномощните не е коректно преведено на български език, в други документи са обективирани факти, които в действителност не са се осъществили. Изразява становище, че част от писмените документи, които не са представени от ответната страна в оригинал, както са поискани, следва да се изключат от доказателствения материал на основание чл.183 от ГПК, изброява нарушения при представителството, включително твърди, че на събранието са участвали, респ. били са представлявани, лица, които не са етажни собственици. В представените писмени бележки обосновава довода си, че процесното събрание не е надлежно свикано на основание чл.12, ал.1, т.1 от ЗУЕС доколкото е отменено решението на УС на ЕС за избор на негов председател на Владимир Трендафилов, като събранието е свикано от него по времето, когато искът за отмяна на решението за избора му е бил вече предявен, от което следва да се приеме, че не е избиран за Председател на УС на ЕС, следователно не е имал правомощията да свика събранието на соченото основание. Развива и доводите си за наличие на други основания, касаещи нередовното свикване на събранието, включително и ненадлежното уведомяване на ищеца. Намира за доказан факта, който отчита като нарушение при провеждане на събранието, че то не е проведено на указаното в поканата място на свикването му, а на друго място в комплекса, което създало предпоставка за нарушаване правото на етажни собственици да участват на събранието, което е самостоятелно основание да се приеме, че решенията са незаконосъобразни. В протокола от събранието не е посочено кой от участниците как е гласувал при вземането на решенията по отделните точки от дневния ред. Наред с това в него не са отразени правилно направените предложения, които са подложени на гласуване, освен това са

вписани решения, които не са приемани чрез гласуване, които обстоятелства отчита като нарушение на чл.16, ал.5 от ЗУЕС. За картите за гласуване не е посочено в протокола от събранието, че те са неразделна част от него, като в тях също не се съдържат формулирани предложения за гласуване.

В съдебно заседание ищецът „БОГАТИ ОСТ“ ЕООД се представлява от законния си представител, който поддържа иска. В отделно писмено становище заявява, че сградата с идентификатор 51500.507.293.1, която образува ваканционно селище „Елит III, по същество не представлява една сграда, която да образува една Етажна собственост, като счита, че в комплекса са разположени повече от една сгради, всяка от които образува отделна Етажна собственост и притежава отделна правосубектност, респ. законът не позволява отделните сгради да образуват една Етажна собственост. Процесното Общо събрание не представлява и съвместно такова на отделните сгради, образуващи отделни Етажни собствености, като отбелязва, че не е вземано решение по чл.17, ал.6 от ЗУЕС. Представените с отговора на исковата молба пълномощни не удостоверяват надлежно учредена от съответния упълномощител и валидно възникнала в полза на посочените като упълномощени лица представителна власт. Посочва конкретно пълномощното от собственика Джон Лист, тъй като в него липсват данни за упълномощителя, неговия подпис, не е еднозначно посочено и кое е упълномощеното лице. Доколкото в картите за гласуване фигурират с дата 17.06.2019г., а събранието в действителност е проведено на 18.06.2019г., когато са вземани решенията след проведено гласуване, същите се явяват неотносими. Освен това информацията, съдържаща се в тях, е невярна предвид, че се разминава с отразеното в протокола от събранието – докато в отделни карти за гласуване е посочено, че съответният участник е гласувал или не е гласувал по отделни точки от дневния ред, или пък начинът, по който е гласувал („за“, „против“ или „въздържал се“), то в протокола от събранието това е отразено различно обстоятелство, по който начин тези документи си противоречат. Отбелязва също, че процентът на гласувалите при вземането на решенията не съответства на обявения в началото на събранията кворум, без да е отбелязана промяна на кворума в хода на събранието в резултат на участници, които са напуснали, както данни за напусналите събранието участници.

От събраните по делото доказателства съдът прие за установено следното от **фактическа страна**:

Ищецът Радослав Василев Хицовски е придобил собствеността по силата на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 05.05.2005г., обективиран в нотариален акт № 132, том IV, рег.№ 2377, дело № 675/2005г. на нотариус Мария Бакърджиева с рег.№ 110 на НК и район на действие Несебърския районен съд, заедно с другия купувач по договора, на следния недвижим имот, находящ се в к.к. Слънчев бряг – запад, ваканционно селище „Елит III“, а именно Апартамент № 5, на втори етаж, в жилищна група 1, със застроена площ на апартамента 54,86 кв.м., при граници: север – ап.3, изток – външен зид, юг – външен зид, запад – външен зид, горе – ап.8, долу – ап.2, ведно със съответния процент идеални части от общите части на сградата, който се равнява на 7,78 кв.м., или общата площ на жилището ведно с общите части възлиза на 62,64 кв.м., ведно с 40,85/6274 кв.м. идеални части от мястото, в което сградата е построена, съставляващо урегулиран поземлен имот (УПИ) II – 487, 493, квартал 2601 по подробния устройствен план на к.к. Слънчев бряг – запад, целият имот с площ от 6274 кв.м., ведно със съответния процент идеални части от цялостната вертикална

планировка и инфраструктура в мястото, включително открит външен басейн, трайни настилки и алеи, стабилна ограда, озеленяване и осветление.

Ищецът „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД е придобил собствеността с договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.08.2014г., обективиран в нотариален акт № 125, том XII, рег.№ 12238, дело № 2263/2014г. на нотариус Стоян Ангелов с рег.№ 208 на НК и район на действие Несебърския районен съд, върху следният недвижим имот, находящ се на сутеренен етаж на Сграда с идентификатор 51500.507.293.1, изградена в Поземлен имот с идентификатор 51500.507.293.1, целият с площ от 6 276 кв.м., с административен адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, ваканционно селище „Елит – III“, етаж 0, гараж G29, а именно: Гараж G29, представляващ Самостоятелен обект с идентификатор 51500.507.293.1.179, с предназначение – Гараж в сграда, със застроена площ от 20 кв.м., при съседи: на същия етаж – Самостоятелен обект с идентификатор 51500.507.293.1.180, под обекта – няма, над обекта – няма, ведно с 21,80/6276 кв.м. идеални части от Поземлен имот с идентификатор 51500.507.293, целия на площ от 6276 кв.м., находящ се в град Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, с предназначение: Урбанизирана територия; начин на трайно ползване: За курортно-рекреационен обект. С друг договор за покупко-продажба от 28.10.2016г., оформен в нотариален акт № 85, том IX, рег.№ 7404, дело № 1201/2016г. на нотариус Мария Бакърджиева с рег.№ 110 на НК и район на действие Несебърския районен съд, ищецът „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД е придобил собствеността и върху други три недвижими имота, находящи се в к.к. Слънчев бряг – запад, ваканционно селище „Елит III“, както следва: 1) Гаражна клетка 39, в сутеренен етаж (подземен паркинг), с площ 20 кв.м., представляваща Самостоятелен обект в сграда № 51500.507.293.1.189, с адрес: град Несебър, ваканционно селище „Елит – III“, етаж 0, гараж G39, с предназначение: гараж в сграда, при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж – 51500.507.293.1.190, под обекта – няма, над обекта – няма, като Самостоятелния обект попада в сграда № 51500.507.293.1, изградена в Поземлен имот № 51500.507.293; 2) Гаражна клетка 40, в сутеренен етаж (подземен паркинг), с площ 20 кв.м., представляваща Самостоятелен обект в сграда № 51500.507.293.1.190, с адрес: град Несебър, ваканционно селище „Елит – III“, етаж 0, гараж G40, с предназначение: гараж в сграда, при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж – 51500.507.293.1.189 и 51500.507.293.1.191, под обекта – няма, над обекта – няма, като Самостоятелния обект попада в сграда № 51500.507.293.1, изградена в Поземлен имот № 51500.507.293; 3) Гаражна клетка 41, в сутеренен етаж (подземен паркинг), с площ 20 кв.м., представляваща Самостоятелен обект в сграда № 51500.507.293.1.191, с адрес: град Несебър, ваканционно селище „Елит – III“, етаж 0, гараж G41, с предназначение: гараж в сграда, при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж – 51500.507.293.1.190, под обекта – няма, над обекта – няма, като Самостоятелният обект попада в сграда № 51500.507.293.1, изградена в Поземлен имот № 51500.507.293.

С 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 има качеството на купувач, е закупил и на това основание е придобил собствеността върху следните недвижими имоти, разположени на сутеренния етаж в Сграда с идентификатор 51500.507.293.1, изградена в Поземлен имот с 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) Ателие № 1, представляващо 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, с предназначение – Ателие за творческа дейност, при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж – 51500.507.293.1.136 и над обекта – 51500.507.293.1.143; 2) Ателие № 2, представляващо Самостоятелен обект с идентификатор 52500.507.293.1.136 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, с предназначение – Ателие за творческа дейност, при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж – 51500.507.293.1.137 и 51500.507.293.1.135, и над обекта – 51500.507.293.1.143; 3) Ателие № 3, представляващо 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, с предназначение – Ателие за творческа дейност, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 51500.507.293.1.138 и 51500.507.293.1.136, и над обекта – 51500.507.293.1.143; 4) Ателие № 4, представляващо 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, с предназначение – Ателие за творческа дейност, при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж – 51500.507.293.1.137 и над обекта – 51500.507.293.1.143.

Строежът: „Ваканционно селище „ЕЛИТ 3“ – Секции 1-9, плувен басейн, районно осветление и площадкови ВиК мрежи“, е въведен в експлоатация по силата на издадено от Главния архитект на Община Несебър Удостоверение № 196 от 19.08.2005г. В удостоверението е посочено, че строежът се намира в УПИ II-478, 493, квартал 2601 по плана на к.к. Слънчев бряг – запад, а като възложител е посочен „ЕЛИТСТРОЙ“ ООД, ЕИК 102702074.

„СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД е имал качество на управител на Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.507.293.1 във ваканционно селище „Елит III“ в град Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, до 09/10 август 2018г., когато е проведено Общо събрание на ЕС, на което е избран Управителен съвет в състав: Владимир Емилов Треднафилов, Димитър Йорданов Тонев, Снежанка Стоилова Дачева-Маковейева, Марк Уелш и Евгений Сапожников. На проведено заседание на Управителния съвет на ЕС, за председател на УС на ЕС е избрана Снежанка Стоилова Дачева-Маковейева. Последната е заявила тези обстоятелства пред общинските власти с подадено от нея уведомление по чл.46б от ЗУЕС от 27.08.2018г., в което е заявила себе си като Председател на УС на ЕС и е посочила членовете на Управителния съвет.

На 17.11.2018г. ищецът и етажен собственик Радослав Василев Хицовски е уведомил писмено Снежанка Стоилова Дачева-Маквейева, в качеството ѝ на Председател на УС на ЕС, че той е членовете на семейството му ще отсъстват повече от месец от територията на ваканционното селище и няма да ползват самостоятелния си обект, и е посочил адреса си в град Плевен за връчване на

съобщения и покани за провеждане на Общи събрания на ЕС, както и на протоколите от събранията.

На 12.03.2019г. Владимир Емилов Трендафилов е подал до Община Несебър уведомление по чл.46б от ЗУЕС, в което е заявил, че е било проведена Общо събрание на ЕС на „ЕЛИТ 3“ в к.к. Слънчев бряг на 05.03.2019г., както и себе си за Председател на УС на ЕС, а останалите членова на Управителния съвет на ЕС са Снежана Дачева, Марк А. Уелш, Димитър Тонев и Евгений Сахожников.

По делото е представен документ – Протокол за проведено заседание на членовете на УС на ЕС на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „Елит III“ от 09.06.2019г., в който е посочено, че на заседанието са присъствали следните членове: Владимир Емилов Трендафилов, в качеството му на председател на УС на ЕС, и членовете Димитър Йорданов Тонев, Евгений Сапожников лично и като пълномощник на Марк Антъни Уелш. В този протокол се съдържат подписи на лицата, за които е посочено, че са присъствали на заседанието. Пак според протокола от заседанието, на него е взето решение за свикване на Общо събрание на ЕС, което да се проведе на 17.06.2019г. от 10:00 часа, главен вход, при следния дневен ред: 1. Годишен отчет и доклад на председателя на УС на ЕС за периода от 08.08.2018г. до 05.03.2019г., който следва да бъде представен от Снежана Стоилова Дачева-Маковейева. 2. Годишен отчет и доклад на председателя на УС на ЕС за периода от 06.03.2019г. до 17.06.2019г., който следва да бъде представен от Владимир Емилов Трендафилов; 3. Приемане на годишен бюджет за приходите и разходите на ЕС, за периода от 06.06.2019г. до 06.06.2020г. 4. Определяне на размера на паричните вноски, дължими от собствениците, за управлението и поддържането на общите части на сградата за периода от 07.06.2019г. до 06.06.2020г., както и определяне на сроковете, в които същите следва да бъдат заплатени. 5. Определяне размера на паричните вноски, дължими от собствениците във фонд „Ремонт и обновяване“, за периода от 07.06.2019г. до 06.06.2020г, както и определяне на сроковете, в които същите следва да бъдат заплатени. 6. Промяна в управлението на ЕС. Избор на нов управител и/или нов състав на Управителен съвет на ЕС. Определяне на срока на мандата и размера на възнаграждение на управителя/УС на ЕС. 7. Вземане на решение за предприемане на действия срещу собствениците, неплатили дължимите от тях парични вноски за управление и поддържане на общите части на сградата и/или за фонд „Ремонт и обновяване“. Упълномощаване на управителя/Председателя на УС на ЕС за водене на съдебни производства за събиране на дължимите суми. 8. Доклад на Владимир Трендафилов – Председател на УС, по предоставени от предходния домоуправител по чл.19, ал.8 от ЗУЕС – „Спа Дизайн“ ООД, разходни документи за недължимо заплатени и разходвани суми от бюджета на ЕС. Вземане на решение и упълномощаване на управителя/УС на ЕС за водене на исково съдебно производство срещу „Спа Дизайн“ ООД за осъждането на дружеството да върне в бюджета на ЕС на заплатените суми за неизвършени и/или необосновани по обем и размер услуги. 9. Вземане на решение за вписване на всички собственици, обитатели и ползватели в книгата на ЕС и определяне на срок за изпълнение на това задължение. 10 Обсъждане на въпроси за наличие на конфликт на интереси при осъществяване на процесуално представителство пред съд от адвокат Венелина Фотева – АК-Бургас; отказ за предаване на собствените на ЕС документи; нарушения на чл.40, ал.3 от ЗАдв, чл.43 от ЗАдв, чл.45 от ЗАдв, чл.47, ал.2 от ЗАдв и нормите на Етичния кодекс на адвоката. Упълномощаване на управителя/УС на ЕС за предприемане на действия за защита интересите на ЕС и

санкциониране поведението на адвоката по реда на чл.51 от ЗАдв. и чл.136, вр. с чл.131, вр. с чл.132 от Закона за адвокатурата.

Същият ден - 09.06.2019г., е съставена Покана за свикване на Общо събрание на ЕС, в която е възпроизведен дневния ред според протокола от заседанието на УС на ЕС, при който събранието да се проведе; посочено е, че събранието се свиква на основание чл.12, ал.1, т.1 от ЗУЕС, както и че то ще се проведе на 17.06.2019г. от 10:30 часа на адреса на сградата: поземлен имот с идентификатор 51500.507.293 в град Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, ГЛАВЕН ВХОД.

Първоначално ищецът „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД е представил към исковата си молба препис от поканата за свикване на събрание (л.14-16 по гр.д.№ 738/2019г. на РС-Несебър). Ответникът в отговора на исковата молба също представя препис от покана (л.115-117 от настоящото дело), а впоследствие представя и покана в оригинал (л.688-690). Поканите обаче, представени от двете страни се различават при изписването на ръкописните текстове в тези документи, така и при сравнение с положените подписи (в частност подписа на Димитър Йорданов Тонев), което налага категоричния извод, че преписът от поканата, с който ищецът „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД се е снабдил, не е копие от представената като оригинал покана за свикване на събранието от ответната Етажна собственост.

От показанията на свид. Ивелина Николаева Иванова се установява, че поканата, която е била залепена на будката до входа на комплекса, от лявата му страна, не е тази, представена по делото от ответната страна – Етажната собственост. Както свид. Иванова, така и свидетелят Мариана Стефанова Трифонова са категорични в показанията си, че в деня на провеждане на събранието, не са били залепени поканите на всеки от входовете на сградата.

В поканата не са посочени датата и часа на нейното поставяне. Според съставения протокол по чл.13, ал.1 от ЗУЕС, подписан от четирима (единият чрез пълномощник) от петимата членове на УС на ЕС, поканата (съобщението) за свикване на събранието е поставена на входните врати на входовете на сградата в 19:00 часа на 09.06.2019г.

Поканата не е изпращана за връчване на адреса в страната (град Плевен, улица Тенерал Ганецки № 20) на ищеца Радослав Хицовски, на който той изрично е поискал, респ. с който Етажната собственост е разполагала от 17.11.2018г., на основание чл.13, ал.2 от ЗУЕС да му бъдат изпращани съобщения, покани и протоколи във връзка с провежданите събрания. Установи се, че поканата е изпращана по е-мейл адресите на част от етажните собственици, с които адреси за кореспонденция разполага, като тя не е изпращана по този ред на ищеца „Богати Ост“ ЕООД. Изпратена на ищеца „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, но това е сторено на 10.06.2019г.

Според съдържанието на съставения протокол от събранието, на 17.06.2019г. в 10:30 часа – на обявените дата и час на провеждане, и на указаното място – Главен вход, са се явили представители на 23.714% идеални части от общите части на сградата, поради което събранието е било отложено с един час, като в 11:30 часа кворумът не е бил променен и се е наложило събранието да бъде отложено и то да бъде проведено на 18.06.2019г. с начален час 10:30 часа, в който час е посочен в протокола от събранието като начало на регистрацията, а мястото – главен вход. Обявеният кворум на събранието, проведено на основание чл.15, ал.3 от ЗУЕС, е 33,997% идеални части от общите части на сградата. Събранието се

е председателствало от Председателя на УС на ЕС Владимир Емилов Трендафилов, а по негово предложение за протоколчик е избран адвокат Десислава Бориславова Везенкова – АК-Варна, след което на участниците на събранието са били раздадени карти, съдържащи дневния ред на събранието, в които да се отразява начина на гласуването на всеки от участниците и същите да бъдат неразделна част от протокола от събранието. Решение по т.1 от дневния ред не е вземано, тъй като етажният собственик и член на УС на ЕС Снежана Стоилова Дачева-Маковейева, която е присъствала на събранието, че е представила доклад за дейността и отчет на разходваните средства за периода от 08.08.2018г. до 05.03.2019г., през който тя е имала качеството на Председател на УС. Вместо това по тази точка е взето решение, според което Общото събрание е възложило на и упълномощило Председателя на УС на ЕС да предяви съдебен иск срещу този етажен собственик за връщане на сумите, които тя е изтеглила от сметката на ЕС през посочения период. С решението по т.2 от дневния ред е приет отчета и доклада за периода от 06.03.2019г. до 17.06.2019г. на тогавашния Председател на УС на ЕС Владимир Емилов Трендафилов. Общото събрание е приел годишния бюджет за 06.06.2019г. – 06.06.2020г., но по начина на формулиране на решението по т.3 от дневния ред, според който бюджетът е в размер на 117 693 лева, от които за отчисления във фонд „Ремонт и обновление – 30 000 лева, буфер за непредвидени разходи – 10 733 лева, и общо предвидени разходи по пера – 76 960 лева, и доколкото бюджетът не е приложен към протокола от събранието, не може да се установи дали същият съдържа както приходна, така и разходна част, което е условие за законосъобразност на решението и за това дали действително е приет такъв или само са планувани разходи. С решението по т.4 от дневния ред са определени размерите на таксите за управление и поддръжка, които етажните собственици следва да заплащат, като размерите са определени в зависимост от вида на притежавания самостоятелния обект и неговото предназначение; определени са и срокове за плащането, а по определяем начин с решението по т.5 от дневния ред са гласувани вноските във фонд „Ремонт и обновяване“ и е определен срок за внасянето им. Избран е нов Управителен съвет в състав от трима души с ченове: Марк Уелш, Димитър Йорданов Тонев и Владимир Емилов Трендафилов с едногодишен мандат, по силата на решението по т.6 от дневния ред. Общото събрание с решението по т.7 от дневния ред е възложило на и упълномощило Управителния съвет на ЕС да предприеме действия по принудително събиране на сумите за такси и вноски, дължими от етажните собственици за минали периоди, а с решението по т.8 от дневния ред е прието да се предяви иск срещу етажния собственик „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД за заплащане към ЕС на дължими суми. Предложенията за решения по т.9 и по т.10 от дневния ред не са приети доколкото повечето от участниците в гласуването са се въздържали. Заседанието е приключило на 18.06.2019г. в 16:00 часа поради изчерпване на дневния ред на събранието. Изготвеният протокол от събранието е подписан от председателстващия събранието и от протоколчика.

Решенията са взети с обикновено мнозинство, като при повечето от тях в гласуването са участвали представители на 29,859% идеални части от общите части, като по едно от тях са гласували 23,179%, което е различно от обявения кворум от 33,997%, като в протокола не е посочено на какво се дължи тази разлика – дали на напуснали участници след началото на събранието или само неучастието в гласуването на част от тях.

От показанията на свид. Иванова се установява също, че събранието не е проведено до главния вход на комплекса, както е било обявено, а в откритата част на ресторанта, намиращ се в лявата част на комплекса, на отдалечено разстояние навътре, към който обект няма пряка видимост от входа на самия комплекс, тъй като на тази видимост пречат намиращите се в комплекса декоративен мост и открит бар.

Към протокола от събранието е приложен списък на участниците, в който са посочени имената на присъствалите собственици и на тези от тях, които са били представлявани от пълномощници, номерата на съответните апартаменти и входовете, в които се намират, подписите на участниците, прилежащите към съответния обект идеални части от общите части на сградата в проценти, въз основа на които е изчислен и обявен кворума. Тези прилежащи площи в проценти са посочени на базата на площообразуването, което пък е послужило за нуждите на всички проведени преди това събрания на Етажната собственост, и на базата на които продължава да се изчислява кворума при последващите събрания.

В списъка на участниците на събранието не са посочени имената на всички пълномощници, а само на съответния собственик, който е бил представляван от пълномощник, което означава, че от него не би могло да се установи кои са били конкретните пълномощници, участвали на процесното събрание, и дали същите съответстват на приложените по делото пълномощни, упълномощени от съответните собственици, респ. дали упълномощаването е било надлежно и действително е съществувала представителната власт към момента на провеждане на събранието. Имената на собствениците и техните пълномощници са посочени в картите за гласуване, с помощта на които, наред с приложените пълномощници, ответната страна се домогва да установи кой от участниците каква част от идеалните части от общите части в Етажната собственост е представлявал при гласуванията, както и че правилно са изчислени процентите на гласувалите „за“, „против“ и „въздържал се“, според отразеното в протокола от събранието, включително и конкретното мнозинство, с което са приети решенията по отделните точки от дневния ред.

На 23.06.2019г. е проведено заседание на избрания на процесното Общо събрание управителен съвет в състав: Владимир Емилов Трендафилов, Марк Антъни Уелш и Димитър Йорданов Тонев, на което е взето решение, с което за Председател на УС на ЕС е избран Владимир Емилов Трендафилов.

Членовете на Управителния съвет на ЕС са изготвили протокол, подписан от тях и от един свидетел, според който на входните врати на сградата на 24.06.2019г. в 08:00 часа било поставено съобщение за изготвен протокол от ОС на ЕС от 17/18 юни 2019г.

По делото обаче липсва самото съобщение по чл.16, ал.7 от ЗУЕС за изготвения протокол от събранието, което се посочва, че е било поставено.

На 26.06.2019г. на основание електронно писмо, постъпило от част от участниците на процесното ОС на ЕС, е съставен протокол за поправка на протокола от проведеното на 18.06.2019г. ОС на ЕС, като е прието, че е допусната фактическа грешка и отпаднал част от текста на решението по т.4 от събранието на Етажната собственост.

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 нов състав на Управителния съвет на ЕС.

С влязло в законна сила на 11.05.2021г. Решение № 260026 от 08.09.2020г., постановено по гр.д.№ 282/2019г. по описа на Несебърския районен съд, е отменено решението на проведено на 05.03.2019г. заседание на УС на ЕС на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „ЕЛИТ III“, к.к. Слънчев бряг, с което за Председател на УС на ЕС е избран Владимир Емилов Трендафилов.

На 04.08.2021г. е проведено друго Общо събрание на Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „Елит III“, к.к. Слънчев бряг, председателствано от Председателя на Управителния съвет на ЕС Карло Енфиеджиян, на което е избран нов състав на Управителния съвет на ЕС, а на последващо заседание на Управителния съвет, за Председател на УС на ЕС е избран Карло Енфиеджиян.

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

I. Исковете, предявени от етажните собственици Радослав Георгиев Хицовски и „Богати Ост“ ЕООД, за прогласяване нищожността на решенията на Общото събрание на Етажната собственост на ваканционно селище „ЕЛИТ III“ в к.к. Слънчев бряг са допустими, доколкото тези искове не са ограничени със срок, респ. не са обвързани с преклузивния срок по чл.40, ал.2 от ЗУЕС (Решение № 98/15.03.2022г. по гр.д.№ 479/2022г. на ВКС, IV г.о.).

С доводите, изложени от тези двама ищци в исковите им молби, които те поддържат в съдебно заседание, същите целят пререшаване на споровете относно 1) дали отношенията в комплекса във връзка с управлението и поддръжката следва да се уреждат с решения на общото събрание на етажната собственост по правилата на ЗУЕС или с договори по чл.2 от ЗУЕС, сключени от всеки от етажните собственици с инвеститора в комплекса, 2) дали съществуват няколко жилищни сгради в комплекса в режим на етажна собственост или една жилищна сграда с девет входа, и 2) образувана ли е Етажната собственост за цялата сграда или задължително самостоятелните обекти във всеки вход образуват отделни Етажни собствености. Такова пререшаване се явява недопустимо. Съдът е обвързан от приетите за установени от съда по гр.д.№ 1628/2019г. по описа на Окръжен съд – Бургас факти, че: 1) не са налице девет отдели сгради във ваканционното селище, а една, за която е издадено едно разрешение за строеж, и в която е налице етаж, до който има достъп всяка една от секциите, 2) Общото събрание на всички собственици в сградата е компетентно да взема решения, свързани с управлението и поддържането на общите части, и 3) липсва основание за всеки отделен блок (секция) да се извършва управление от отделна етажна собствесност, тъй като не е налице обособеност и относителна самостоятелност, включително и на обектите в отделната секция.

Качеството на присъдено нещо на решението, постановено по посоченото дело, което е имало за предмет валидността и законосъобразността на решенията, взети на Общо събрание на ЕС на в.с. „Елит III“ в к.к. Слънчев бряг, е създал състояние на определеност и безспорност относно съществуването и несъществуването на спорното право и има за последица непререшимост на разрешения спор. Отреченото с влязло в законна сила решение спорно право не може да бъде предявено в нов исков процес между същите страни както чрез иск така и чрез възражение (чл.298, ал.1 и ал.2 и чл.299, ал.1 и ал.2 от ГПК). Следователно, когато дадено обстоятелство или правоотношение е било включено в спорното право по установителен, конститутивен или по осъдителен

иск и е било обхванато от силата на присъдено нещо на влязлото в сила решение, то в последващ процес между същите страни или техни правоприемници е недопустимо да се разглежда наново спорът, касаещ това обстоятелство или правоотношение, което в случая двама от тримата ищци са въвели като основание на исковете си за да обосноват нищожността на атакуваните решения на ОС на ЕС поради това, че са взети от некомпетентен орган, респ. Етажна собственост не е възникнала. По отношение на тези, въведени от ищците основания има пълен идентитет в предмета на двете дела, т.е. в спорното материално право, с неговите **индивидуализиращи белези** – юридическият факт, от който е възникнало, съдържанието и субектите на правоотношението. Задължението на съда да зачете силата на присъдено нещо на влязлото в сила решение е регламентирано в чл.297 от ГПК. Когато се разрешава правен спор и по преюдициалното правоотношение има влязло в сила съдебно решение, съдът е длъжен да го зачете и да не приема нещо различно, въпреки, че мотивите на съдебното решение не се ползват със сила на присъдено нещо. Затова и когато ищците въвеждат като основание на предявените от тях установителни искове за прогласяване нищожността на решенията на ОС на ЕС доводи, че се касае за жилищен комплекс от „затворен тип“, тъй като в комплекса, образуван от един урегулиран поземлен имот, се намират повече от една сграда, или че задължително всеки отделен вход следва да образува отделна етажна собственост, респ. не може да се образува Етажна собственост от самостоятелните обекти във всички секции, по този начин те целят пререшаване на спора, който освен това се явява и преюдициален за настоящото дело, за съществуването на твърдените от тях обстоятелства, което е недопустимо. Предмет на силата на присъдено нещо не е само субективното материално право, откъснато от конкретния юридически факт, въз основа на който то се претендира. В основата на иска се включват всички факти, очертани от хипотезиса на правната норма, въз основа на която се поражда претендираното материално право. Следователно, установените с решението по преюдициалния спор общи правопораждащи факти на спорното право се ползват със сила на присъдено нещо.

Неоснователни се явяват исковете за нищожност на решенията, взети на процесното ОС на ЕС, проведено на 17/18 юни 2019г., защото те касаят приемането на отчета да дейността и на разходваните средства, приемането на годишния бюджет, определянето на размерите на годишните такси за управление и поддръжка на общите части и вноските във фонд „Ремонт и обновяване“, избиране на управителни органи, каквито решения може да взема единствено общото събрание съгласно чл.11, ал.1, т.2-7 от ЗУЕС, следователно не са взети от некомпетентен орган.

II. Съобразно разпоредбата на чл.40, ал.1 и ал.2 от ЗУЕС, всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразното решение на общото събрание на етажната собственост, което следва да стори в 30-дневен срок от оповестяване на протокола по реда на чл.16, ал.7 от ЗУЕС. В тази разпоредба е предвидено поставянето на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвения протокол от ОСЕС от Председателя на УС на ЕС, като едновременно с това и копие от протокола от проведеното общо събрание и приложенията към него да се предоставят на собствениците, ползвателите и обитателите.

Формираната задължителна съдебна практика приема, че срокът по чл.40 от ЗУЕС е преклузивен, поради което за спазването му съдът следи

служебно. Пропускането му води до извод за недопустимост на исковата молба и оттам прекратяване на производството.

Между страните не се спори, че съобщението за изготвения протокол е поставено на 24.06.2019г. Категорично с предявяването на исковете от Радослав Василев Хицовски и от „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД на 18.07.2019г. и от „Богати Ост“ ЕООД на 24.07.2019г., ищците са спазили 30-дневния преклузивен срок по чл.40, ал.2 от ЗУЕС.

На ищеца Радослав Василев Хицовски поканата за свикване на събранието е следвало да бъде връчена по реда на чл.13, ал.3 от ЗУЕС, което не е сторено. По отношение на ищеца „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД поканата е била връчена по този ред, но това е сторено на 10.06.2019г., по който начин не е спазен срока по чл.13, ал.1 от ЗУЕС, който порок при връчването на този етажен собственик не може да бъде заличен с факта, че поканата е поставена в комплекса на 09.06.2019г. Наред с това задължително изпратената покана по е-мейл адреса е следвало да бъде със същото съдържание, включително и да съдържа дневния ред на събранието. С оглед на това съдът приема, че по отношение на тези двама ищци е нарушена процедурата по връчването на поканата за процесното събрание. Ищецът „Богати Ост“ ЕООД не представя доказателства, че по отношение на него поканата е следвало да му бъде връчвана при условията на чл.13, ал.2 от ЗУЕС, поради което същият следва да се счита за уведомен за събранието на 09.06.2019г. в хипотезата на чл.13, ал.4 от ЗУЕС.

В представената по делото покана (съобщение) не се съдържа датата и часът на нейното поставяне, като липсата на тези реквизити в самата покана се приема за нередовност на поканата и за съществено нарушение по свикване на събранието предвид, че нормата на чл.13, ал.1 от ЗУЕС е императивна (Решение № 149/16.07.2013г. по гр.д.№ 1210/2013г. на ВКС, I г.о.; Решение № 170/26.07.2022г. по в.гр.д.№ 694/2022г. на Окръжен съд – Бургас).

Нарушената процедура по свикване на събранието представлява самостоятелно основание за отмяна на взетите решения на процесното Общо събрание на Етажната собственост.

Констатирани са нарушения и при провеждане на събранието, макар и повечето от доводите, въведени от ищците като основания на исковете им, да се явяват неоснователни.

Владимир Емилов Трендафилов е имал качеството на Председател на Управителния съвет на ЕС от 05.03.2019г., когато е избран за такъв на заседание на УС на ЕС. Вярно е, че този избор е бил атакуван, но изпълнението на това решение на Управителния съвет не е спряно. Действително в ЗУЕС не е предвидена възможност и процедура за спиране решенията на УС на ЕС, с каквато разполага етажния собственик, който може да отправи такова искане съгласно чл.40, ал.3 от ЗУЕС, когато атакува решенията на Общото събрание на ЕС. Това обаче не представлява основание да се приеме, че не той, а друг (в частност предишен управител/Председател на УС, избран на предходно събрание/заседание) е бил легитимиран да представлява Етажната собственост към момента на свикване и провеждане на процесното ОСЕС. Поради това съдът приема, че именно Владимир Емилов Трендафилов към този момент е бил председател на УС на ЕС, до 06.08.2020г., когато е бил избран нов Управителен съвет и друг Председател на УС на ЕС (а не до 21.05.2021г., когато е влязло в сила съдебното решение, с което е отменено решението на УС на ЕС, с което той е избран за такъв). Независимо от това, при всички случаи той е бил член на

Управителния съвет и в това си качество е имал правото на основание чл.16, ал.2 от ЗУЕС да председателства процесното ОСЕС, проведено на 17/18 юни 2019г.

Провеждането на събранието на място, различно от обявеното в поканата, представлява нарушение, но то не е съществено доколкото не се установи нито промяната да е направена с цел да се попречи или възпрепятства правото на етажен собственик, респ. негов пълномощник, да участва на събранието, а и ищците не твърдят това тяхно право да е било нарушено.

Неоснователни са доводите на ищеца „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, че след като съответният пълномощник не е бил упълномощен от всички съсобственици на самостоятелния обект, или пък, че на събранието и при гласуването не са участвали всички съсобственици, то кворумът на събранието следвало да бъде намален съобразно идеалните части на тези съсобственици, които не са участвали на събранието или които не са упълномощавали представител. Действията по упълномощаването и участието на събранието са такива по обикновено управление на съсобствения имот – самостоятелен обект, което означава, че един съсобственик може да упълномощава или да участва в гласуването на ОС на ЕС от името на всички съсобственици като ги представлява без за това да е необходимо учредяване в негова полза на представителна власт.

Непосочването в протокола от Общото събрание на ЕС кой от участниците как е гласувал по отделните точки от дневния ред, не може да ползва ищците при обосноваване на доводите им, че протоколът от събранието не отговаря на изискванията на чл.16, ал.5 от ЗУЕС от гледна точка на необходимото съдържание. Неоснователен се явява и довода за липса на подписи на етажните собственици, участвали на събранието лично или представени от пълномощници. Тъй като законът изисква протоколът да се подписва единствено от председателстващия събранието и от протоколчика, и предвид, че законът е предоставил 7-дневен срок за изготвяне на самия протокол, очевидно е, че законът не поставя изискването след изготвяне на протокола и преди обявяването му, да се призовават всички етажни собственици и пълномощници, пресъствали на събранието, които да полагат подписите си на протокола по всяка отделна точка от гласуването. Затова, когато чл.16, ал.5 от ЗУЕС изисква подписите на лицата, достатъчни в случая за спазване на посочената разпоредба, са подписите им, положени в списъка на явилите се (присъствалите) лица. Това изискване е изпълнено, т.е. участниците на събранието са положили подписите си на списъка срещу техните имена. Организаторите на събранието са предвидили начина на гласуване на всеки от участниците по всяка точка от дневния ред да бъде отразен от самите участници в индивидуална карта за гласуване и да удостоверят това обстоятелство срещу подпис.

По отношение кворума на събранието следва да се посочи, че той е определен на база вписванията на представените идеални части съобразно списъка на присъствалите, като въз основа на същите тези идеални части е определян кворума и на предходните събрания, поради което няма основание да се приеме, че по отношение на процесното общо събрание те са неправилно посочени или погрешно определени.

От представените карти за гласуване, попълнени от участници на събранието, се установява, че общият процент на гласувалите по отделните точки от дневния ред съвпада с този, обявен в протокола от събранието. С представянето на тези карти за гласуване в оригинал, в които са вписани и съответните пълномощници, заедно със самите пълномощници, ответната страна

се домогва да докаже, че по отношение на всички пълномощници е възникнала и надлежно е била учредена представителна власт. Установи се, че част от пълномощните не могат да бъдат представени в оригинал, било по причина, че не са подписани или пък са изпратени от съответния етажен собственик по електронната поща, но същият отсъства продължително от страната и не пребивава в Етажната собственост.

Следва да се отбележи обаче, че разминаванията между обявения кворум на събранието, кворумът на участвалите в гласуването по отделните точки от дневния ред, и кворума според картите за гласуване, не се явяват съществени. Дори и да се приеме, че по отношение на определени пълномощници, участвали на събранието и при гласуванията, да не е възникнала надлежна представителна власт въз основа на писмено или устно (чл.14, ал.1, изр.2-о от ЗУЕС) упълномощаване, то с оглед мнозинството, с което са вземани решенията, и фактът, че събранието е проведено по реда на чл.15, ал.3 от ЗУЕС, няма основание да се приеме, че опорочаването, изразяващо се в неправилно посочен процент на тези от гласувалите, с който за приемани решенията, е било до степен да се приеме, че дадени решения не са приемани.

Следва обаче да се отбележи, че в протокола от събранието неправилно е посочено мястото на провеждане на събранието, като не е посочено действителното място на провеждането му, както и кое е наложило то да се проведе на друго място във ваканционното селище. Само това обстоятелство – липсата на този съществен реквизит, е достатъчно за настоящия съдебен състав да приеме, че протоколът не отговаря на изискванията за съдържание според чл.16, ал.5 от ЗУЕС.

Разколебана е и материалната доказателствена сила на самата покана за свикване на събранието, като са били съставени (попълвани саморъчно и поставяни подписи) няколко такива покани. Въз основа на това обстоятелство се налага на първо място извода, че при отсъствието на единия от петимата членове на Управителния съвет на заседанието от 09.06.2019г., и доколкото самата покана, както и протоколът за поставянето, й са изготвени на същата дата, в съставения протокол от заседанието при полагане на подписите е направен опит да се придаде вид, че на него са присъствали изискуемите по чл.22, ал.1 от ЗУЕС поне две трети от членовете му, т.е. поне четирима от тях. Самият протокол по чл.13, ал.1 от ЗУЕС пък отразява невярното обстоятелство, че поканата (съобщението) за свикване на събранието е била поставена на входните врати на всички входове на сградата, доколкото по делото се установи по категоричен и несъмнен начин, че поканата не е била поставяна на никой от деветте входа, а е била поставена само на будката на охраната до входа на самия комплекс, което обаче не е отразено в същия този протокол за поставянето на поканата.

Както бе посочено по-горе, налице е разминаване в съдържанието (начина на попълване и подписване) на поканата за събранието, представена като препис от ищеца „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, и оригинала на поканата, представен от ответната страна. Касае се за частни свидетелстващи документи и представляват единствено доказателства, че изявленията, които се съдържат в тях, са направени от посочените в тях лица по смисъла на чл.180 от ГПК. От гледна точка на съдържанието на документите, които съдът е длъжен да прецени по свое убеждение, с оглед на всички обстоятелства по делото (чл.178, ал.2, изр. 1-о от ГПК), съдът не кредитира, че документът (поканата или съобщението), представено от ответника в оригинал, а и преди това в заверен препис от този

оригинал, правилно отразява датата, на която е съставен. Веднъж установен смисълът на това, което се изразява в документа, съдът по свое убеждение преценява каква вяра трябва на му бъде дадена, доколкото това, което се изявява в един документ, е различна в зависимост от това от кого изхожда той, кога е съставен, по какъв повод е съставен; съдът и тук е длъжен да приеме всички доказателства по делото – както доказателствата, които потвърждават верността на съдържанието, така и тези, които го опровергават. Димитър Йорданов Тонев, като член на УС не е подписал поканата в деня на съставянето й. Поканата, която е била поставена в комплекса на 09.06.2019г., е тази, препис от която е представен от ищеца „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, но съдът не приема, че подписът, поставен срещу името на Димитър Йорданов Тонев, е изпълнен от него. Следователно, той не е могъл да подпише и протокола от заседанието на УС, проведено същия ден – 09.06.2019г. Това налага извода, че в действителност такова заседание на УС на ЕС не е провеждано на посочената в съставения протокол дата – 09.06.2019г., съответно не е вземано решение за свикване на събранието, а направо се е пристъпило към поставяне на поканата, която в действителност е подписана само от две лица – двама членове на УС, а именно от Владимир Емилов Трендафилов и от Евгений Сапожников (лично и в качеството му на пълномощник на Марк Антъни Уелш). Всичко това налага извода, че въпросният документ – Протокола от проведеното заседание на УС на ЕС, не е съставен на посочената в него дата – 09.06.2019г. Поради това и изводът, който съдът прави е, че протоколът от заседанието на УС, е съставен след 09.06.2019г., т.е. след деня, в който е поставена поканата, а ако е действително е бил съставен на тази дата, той не е бил подписан тогава от Димитър Йорданов Тонев, а по-късно, тъй като не е присъствал на заседанието на УС. Това би означавало, че дори и да е било проведено заседание на УС на 09.06.2019г., то е било без необходимия кворум за вземане на решения. Поканата пък, представена в оригинал от ответника, е съставена след провеждане на самото ОСЕС, като и двата документа са използвани недобросъвестно от ответната страна чрез представянето им по делото за да се създаде у съда погрешно убеждение за съществуването на значими за делото факти, каквито в действителност не са налице.

Всички тези обстоятелства, и в частност стремежа на ответната страна, чрез съставянето на редица документи, които са антидатирани и/или съдържащи твърдения за неосъществили се факти, но насочени към установяване спазване на процедурата по свикване на Общо събрание на Етажната собственост, както и на законосъобразното му провеждане, се явяват достатъчни за да обосноват извод за основателност на предявените от ищците искове за отмяна на решенията, взети на процесното Общо събрание на ЕС, поради тяхната незаконосъобразност, дължаща се на незаконосъобразното свикване и провеждане на събранието.

В полза на ищците следва да бъдат присъдени направените от тях разноски по делото на основание чл.78, ал.1 от ГПК, като ответникът бъде осъден да им заплати: 120 лева на ищеца Радослав Василев Хицовски за платена държавна такса, 80 лева на ищеца „Богати Ост“ ЕООД за платена държавна такса, и 1 357,98 лева на ищеца „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД съгласно списъка на разноските.

На ответника не се следват разноски, поради което претенцията му на основание чл.78, ал.3 от ГПК за осъждането на ответниците да му заплатят направените такива в размер на 450 лева за платено адвокатско възнаграждение, следва да бъде оставена без уважение.

Предвид гореизложеното, Несебърският районен съд

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ предявените от Радослав Василев Хицовски с ЕГН 7106264007, с адрес: град Плевен, улица Генерал Ганецки № 20, и „Богати Ост“ ЕООД, ЕИК 201748461, със седалище и адрес на управление град Варна, улица Дрин №10, представлявано от управителя Снежана Стоилова Дачева, искове за прогласяване нищожността на всички решения, взети на проведеното на 17/18 юни 2019г. 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, както и в протокол от 26.06.2019г. за поправка на протокола от събранието, като НЕОСНОВАТЕЛНИ.

ОТМЕНЯ като **незаконосъобразни** ВСИЧКИ решения, взети на проведеното на 17/18 юни 2019г. Общото събрание на Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „ЕЛИТ III“, к.к. Слънчев бряг, а именно по т.1, т.2, т.3, т.4, включително и с поправката му с протокол от 26.06.2019г., т.5, т.6, т.7 и т.8 от дневния ред, обективирни в съставения за събранието протокол.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „ЕЛИТ III“, к.к. Слънчев бряг, представлявана от Председателя на Управителния съвет Карло Вахан Енфиеджиян, ДА ЗАПЛАТИ на Радослав Василев Хицовски с ЕГН 7106264007, с адрес: град Плевен, улица Генерал Ганецки № 20, сумата в размер на **120 лв.** (сто и двадесет лева), представляваща направени по делото разноски за платена държавна такса.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „ЕЛИТ III“, к.к. Слънчев бряг, представлявана от Председателя на Управителния съвет Карло Вахан Енфиеджиян, ДА ЗАПЛАТИ на „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 200985354, със седалище и адрес на управление град Бургас, улица Македония № 61-63, офис 1, представлявано от управителя Бойко Георгиев Дражев, сумата в размер на **1 357,98 лв.** (хиляда триста петдесет и седем лева и 98 ст.), представляваща направени по делото разноски, съгласно списъка на разноските.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „ЕЛИТ III“, к.к. Слънчев бряг, представлявана от Председателя на Управителния съвет Карло Вахан Енфиеджиян, 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 **80 лв.** (осемдесет лева), представляваща направени по делото разноски за платена държавна такса.

ОТХВЪРЛЯ претенцията на Етажната собственост на сграда с идентификатор 51500.507.293.1, ваканционно селище „ЕЛИТ III“, к.к. Слънчев бряг, представлявана от Председателя на Управителния съвет Карло Вахан Енфиеджиян, за осъждането на Радослав Василев Хицовски с ЕГН 7106264007, с адрес: град Плевен, улица Генерал Ганецки № 20, „СПА ДИЗАЙН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 200985354, със седалище и адрес на управление град Бургас, улица Македония № 61-63, офис 1, представлявано от управителя Бойко Георгиев Дражев, и „Богати Ост“ ЕООД, ЕИК 201748461, със седалище и адрес на управление

град Варна, улица Дрин №10, представлявано от управителя Снежана Стоилова Дачева, да му заплатят сумата в размер на 450 лв. (четиристотин и петдесет лева), представляваща направени по делото разноски за платено адвокатско възнаграждение, съгласно списъка на разноските, като неоснователна.

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

РАЙОНЕН СЪДИЯ: