

РЕШЕНИЕ

№ 82

гр. Варна, 28.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ ГО, в публично заседание на деветнадесети януари през две хиляди двадесет и шеста година в следния състав:

Председател: Светла В. Пенева

Членове: Красимир Т. Василев
мл.с. Бойко Ал. Мачорски

при участието на секретаря Диляна Ив. Стоянова
като разгледа докладваното от Красимир Т. Василев Въззивно гражданско дело № 20253100502361 по описа за 2025 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.268 от ГПК и е образувано по жалба от „И. К. Р. „, ЕООД, ЕИК *** и СБАЛДБГ „Д. Л., ЕООД, чрез адв. К. против Решение № 2957 от 06.08.2025 година, постановено по гр.дело № 13 920/2024 година, по описа на ВРС, с което е била отхвърлена исковата претенция на дружествата против Етажната собственост на обекти в М. К. „М.“, бул. Р., № **, представлявано от В. В. искове за отмяна като незаконосъобразни на решения на Общото събрание на етажната собственост от 04.10.2024 година, а именно: Решенията по т. 1 на ОСЕС в гр. В., бул. „Р.“, № **, МЦ М., взети на ОСЕС проведено на 04.10.2024г., обективирани в протокол от същата дата, а именно: т.1.1. Решение за отдаване под наем на общи части от сградата: За сключване на договори и отдаване под наем на общи части в сградата, а именно: СМДЛ С. ООД- 3.28кв.м.; СМДЛ-* ООД- 3.28 кв.м.; Б. В. ЕООД- 8.25 кв.м.; ЕТ АИПСМП- Д. Р. Р.- 10 кв.м.; АИПСМП Д. А. М. ЕООД- 1- кв.м.;

АИПМСШ К. ЕООД 17.4 кв.м.; Д. ООД- 3.80 кв.м.; И.К. ООД- 62.6. кв.м. По т.1.2., "Определяне на наемна цена", което е отхвърлено; по т. 1.2. Определяне на наемна цена- отхвърлено предложение; по т.1.2.2.: „гласувано и прието предложение за наемна цена от 5 лв. на кв.м.“, на основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, както и в частта, с която на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, „И. К. * Р." ООД ЕИК ***, представлявано от Г. Т. със седалище и адрес на управление: гр.В., пл.,Л. „, №*, ет.* да заплати на Етажната собственост на обекти в М. К. „М.", бул. Р., № ** представлявано от В. В., сумата от 1000 лв.- представляваща сторени съдебни разноси, и в частта, с която е осъдено основание чл. 78, ал. 3 ГПК, СБАЛДБ Д. Л. ЕООД, ЕИК:***, представлявано от Л. М., със седалище и адрес на управление: гр.В., бул.,Р.“ №**, да заплати на Етажната собственост на обекти в М. К. „М.", бул.Р., № ** представлявано от В. В., сумата от 1000 лева - представляваща сторени съдебни разноси.

Според изложеното във въззивната жалба решението се явява необосновано и неправилно, като се коментира и факта, че по нареждане на Общинските власти са били премахнати разположени на стълбищните площадки обекти. Излага се още, че подобни решения могат да бъдат взети единствено от 100 % от етажните собственици и че в тази връзка са неправилни мотивите на ВРС. Сочи се още, че самите решения, които са били атакувани са неprecizни и могат да доведат до допълнително напрежение сред съсобствениците. Излага се, че са били взети и решения, които не са били включени в дневния ред на ОС на ЕС. В заключение се настоява съдът да отмени атакувания съдебен акт и да уважи исковата претенция.

В срока по чл.263 от ГПК, ЕС, чрез адв. Н. намира, че жалбата се явява неоснователна; че съдът подробно е обсъдил направените възражения и правилно е отговорил на всяко едно от тях. Отправя искане съдът да потвърди решението.

В съдебно заседание, въззивните дружества, редовно призовани, се представляват от адв. К., която поддържа жалбата си.

Въззиваемата страна – ЕС, чрез адв.Н. оспорва жалбата и моли съдът да потвърди решението.

След проверка на обжалваното решение, като съобрази застъпените становища и писмените доказателства по делото, ВОС установи следното:

Пред ВРС съдебното производство е започнало по искова претенция на „И. К. Р." ООД ЕИК ***, представлявано от Г. Т. със седалище и адрес на управление: гр.В., пл.,Л. , №*, ет.*, действаща чрез пълномощника - адвокат М. К., против Етажната собственост на обекти в М. К. „М.", бул.Р., № ** представлявано от В. В., за отмяна на решения на Общото събрание на етажната собственост от 04.10.2024г., като незаконосъобразни, а именно: Решенията по т. 1 на ОСЕС в гр.В., бул.Р., № **, МЦ М., взети на ОСЕС проведено на 04.10.2024г., обективирани в протокол от същата дата, а именно: т.1.1. Решение за отдаване под наем на общи части от сградата: За сключване на договори и отдаване под наем на общи части в сградата, а именно: СМДЛ С. ООД3.28кв.м.;СМДЛ-* ООД- 3.28 кв.м.; Б. В. ЕООД- 8.25 кв.м.; ЕТ АИПСМП- Д. Р. Р.- 10 кв.м.; АИПСМП Д. А. М. ЕООД- 1- кв.м.; АИПСМШ К. ЕООД- 17.4 кв.м.; Д. ООД- 3.80 кв.м.; И.-К. ООД- 62.6. кв.м. По т.1.2., извън дневният ред е разгледано "Определяне на наемна цена", което е отхвърлено; по т. 1.2. Определяне на наемна цена- отхвърлено предложение; по т.1.2.2.: „гласувано и прието предложение за наемна цена от 5 лв. на кв.м.“. Твърди се в исковата молба, че ищцовото дружество е собственик на обекти в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр.В., бул."Р.", № **-М. К. "М."

В жалбата се сочи, че на 04.10.2024 година е проведено събрание на Етажната собственост, на което са взети решения, които оспорва като незаконосъобразни: На първо място оспорва реда за свикване на събранието- в нарушение на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС, на поканата липсват подписи на лицата, който са я поставили, няма и надлежно отбелязване на датата и часът на поставяне на поканата, както и не е видно мястото, на което същата е била поставена. Приема, че така посочените пороци на свикването на ОСЕС са достатъчни за отмяна на взетите на събранието решения. Заявява, че на събранието не са били надлежно легитимирани лицата, подписали се за присъствали, поради липса на надлежно учредена им представителна власт. Евентуалното представителство по пълномощие е допустимо, но при нарочно отбелязване в Протокола и при прикрепване към него, като неразделна част на пълномощните. Твърди, че това не е сторено от УС на ОСЕС. Твърди, че събранието е незаконно и на още едно основание според разпоредбата на чл.15, ал. 1 и ал. 2 от ЗУЕС общото събрание се провежда, ако на него присъстват- лично или чрез представители поне на 67 % идеални части от общите части на етажната собственост, а ако събранието не може да се

проведе в посоченият в поканата час поради липса на кворум, събранието се отлага с 1 час, провежда се по предварително обявеният дневен ред и се смята за законно, ако са присъствали поне 33% от представителите на идеални части от общите части на сградата. Твърди, че събранието, както е протоколирано е прието за законно, поради присъствие на представители на повече от 51% от етажните собственици, без да е спазена законоустановената процедура. Твърди, че и към днешна дата на видно и общодостъпно място в сградата не е поставено съобщение за изготвеният протокол, което приема за нарушение на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС. Твърди, че на събранието са взети решения, което се явяват незаконосъобразни и защото: по т.1.1 от дневния ред е взето решение: "За сключване на договори и отдаване под наем на общи части в сградата, а именно:-СМДЛ С. ООД- 3.28кв.м.;СМДЛ-*ООД- 3.28 кв.м.;Б. В. ЕООД- 8.25 кв.м.;ЕТ АИПСМП- Д. Р. Р.- 10 кв.м.; АИПСМП Д. А. М. ЕООД- 1- кв.м.; - АИПМСШ К. ЕООД- 17.4 кв.м.;Д. ООД- 3.80 кв.м.;И.-К. ООД- 62.6. кв.м. Твърди, че по т.1.2., извън дневният ред е разгледано "Определяне на наемна цена", което е отхвърлено. По т. 1.2.2. отново извън дневния ред е 2 гласувано и прието предложение за наемна цена от 5 лв. на кв.м. Изтъква, че дали такова плащане е месечно или годишно не е ясно. Твърди, че с така приетото на практика се променя предназначението на общите части, като те се обособяват за ползване от отделни етажни собственици, в нарушение както на правилата за пожарна и аварийна безопасност, така и на ЗС и ЗУЕС. Твърди, че с решението се позволява на ЕС да променят предназначението на общите части- от такива, обслужващи целият М. К., в такива, обслужващи самостоятелните обекти в сградата, за които е взето процесното решение на ОСЕС. На практика части от общите части ще бъдат заградени, с оглед индивидуалното им ползване от собственици. Твърди, че съгласно нормата на чл. 17, ал.1, предл. последно, завземане на решения, касаещи промяна в предназначението на общи части са нужни 100 % представителство на собствениците на ОСЕС, като такова решение може да бъде взето само и единствено единодушно.

Обсъждайки направените възражения и материалите по делото, ВРС е достигнал до убеждението, че жалбата се явява неоснователна.

Виждането на ВОС е следното:

Нормата на [чл. 1 от ЗУЕС](#) определя приложното поле на закона - урежда обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях. [ЗУЕС](#) урежда специална процедура за вземане на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт, гласуване, предметна компетентност, като спазването на тези правила е основание за действителността на решението. Етажната собственост, която не е учредила сдружение за управление (т. е. не е персонифицирана), се управлява от общото събрание на етажните собственици, респективно - на етажните собственици и обитателите, чрез взетите от него решения. Тези решения са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица и насочени към постигане на обща цел, а не многостранна сделка; не се поемат насрещни права и задължения; субективните предели на действие на решенията на общото събрание на етажната собственост са по-широки от тези на многостранните сделки, тъй като са задължителни за всички етажни собственици - включително за тези, които са гласували против и за тези, които не са участвали във вземането им, както и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели, а задължителността им отпада за лицата, които вече не са етажни собственици или обитатели, дори да са гласували за тях). Законът [/ЗС, ЗУЕС/](#) урежда специална процедура за вземането на тези решения, като регламентира начина на свикване, състав, представителна власт, гласуване, предметна компетентност. Специфичен е и контролът за спазването им. Изобщо дейността по "Поддържане на общите части" е определена в закона като дейност, насочена към запазването им в добро състояние. [/пар. 13 от ДР ЗУЕС/](#), т. е. законодателят е намерил, че разрешението по посочените въпроси има за цел опазване, поддържане и добро управление на сградата като цяло, в интерес е на вещта и контролът за законността на общите решения, както и за спазването им е именно специалният по [ЗУЕС](#). Отделно, правилата относно определяне начина на разпределение на разходите за управление и поддържане на общите части, освен че са в компетентността на решение на Общото събрание, но са и задължителни за него. По смисъла на чл.33 от ЗУЕС в Общото събрание собствениците имат право на глас, съответстващ на притежаваните идеални части от общите части на сградата. Против тези решения са се обявили

единствено собствениците на 9.16% от общите части. Следователно няма пречка и това решение да произведе своя правен ефект.

Общото събрание на ЕС е орган на управлението на етажната собственост съгласно [чл. 10, т.1 от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/](#) . Съгласно [чл. 6, ал.1, т.8 от ЗУЕС](#) собствениците са длъжни да изпълняват решенията на общото събрание, а съгласно [чл. 6, ал.1, т.10 от ЗУЕС](#) собствениците са длъжни да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на ЕС . Съгласно разпоредбата на [чл. 11, ал.1, т.5 от ЗУЕС](#), **общото събрание на етажната собственост определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата** . На осн.[чл. 38, ал.1 от ЗУЕС](#) решенията на ОС на ЕС подлежат на изпълнение в посочените в тях срокове.

Съгласно разпоредбата на [чл. 13, ал. 1 ЗУЕС](#) общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват Общото събрание и която се поставя на видно, и общодостъпно място на входа на сградата не по- късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - не по- късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху уведомлението/поканата от лицата, които свикват общото събрание.В тази връзка е редно да се посочи още, че нормите на [чл. 13 от ЗУЕС](#), вкл. и [чл. 12 от ЗУЕС](#) са императивни и нарушаването им има за последица незаконосъобразност на решенията на ОС на ЕС. В конкретния случай няма спор между страните, а и е видно от доказателствата по делото, че поканата / уведомлението е била поставена на видно място, общодостъпно място на 25.09.2024 година, в 16.15 часа. В нея фигурират датата на провеждане на Общото събрание, която е 04.10.2024 година и часът – 13.00 часа. Отделно от горното по делото е представен и Протокол за поставяне на Поканата – вж.л.52, от които въпросните обстоятелства се изясняват.

По смисъла на чл.17 ал.7 от ЗУЕС, ОС с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части може да реши следните решения да се приемат с мнозинство повече от половината от броя на самостоятелните обекти:1. приемане, изменение и допълване на правилника за вътрешния ред;2. избиране и освобождаване членовете на

управителния съвет (управителя) и касиера;3. избиране и освобождаване членовете на контролния съвет (контрольора);4. определяне размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата;5. създаването на условия за достъп в етажната собственост на хора с увреждания;**6. използване на общите части на сградата и прилежащата ѝ площ при възникнали спорове, както и за спазване на вътрешния ред и санитарно-хигиенните норми.** ВОС приема, че вземането на процесните решения е извършено в резон с установените правила и не споделя доводите, изразени в исковата молба и въззивната жалба, че са били допуснати съществени нарушения на процедурните правила. Присъствали са повече от 50 % от съсобствениците, а именно 57.188 %, като самите решения са били одобрени от 77.67 % от тях. Следователно не се споделят изразените във въззивната жалба доводи, според които се изисква кворум от 100 % и според които е отсъствал кворум, или е неясно кой по какъв начин е гласувал.

За проведеното ОС, съобразно изискванията на закона се съставя протокол, в който се вписват датата и мястото на провеждане на ОС, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от ЕС, които те представляват, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. За съставянето на протокол се поставя съобщение на видно и общодостъпно място в сградата и при поискване може да се предостави копие от него. Освен това всеки член на ОС може да оспори съдържанието на протокола в 7-дневен срок от съобщението за изготвянето му. Протоколът, ако е съставен по надлежния ред, е доказателство за отразените в него обстоятелство, както и форма за валидност на приетите решения. Вместо връчване на съобщение за изготвения протокол на всеки от собствениците и поставяне на съобщението на видно място, законът - [чл. 13, ал. 7 ЗУЕС](#), предвиди оповестяването да се извърши само чрез поставяне на съобщението на видно и общодостъпно място на входа на сградата. Поставянето на съобщението се удостоверява с протокол, съставен от Председателя на управителния съвет и един собственик, ползвател или обитател, като в протокола се посочват датата, часът и мястото на поставянето му. Този начин на оповестяване на протокола рефлектира и върху срока, в който собственикът може да иска отмяна на взетите решения - с изменението на [чл. 40, ал. 2 ЗУЕС](#) в ДВ бр. 57/2011 г. този срок се удължава от

14 дни на 30 дни от оповестяване на решението по реда на [чл. 16, ал. 7](#). Доколкото разпоредбата на [чл. 16, ал. 7 ЗУЕС](#) не предвижда специален ред за оповестяване на протокола по отношение на собственици, които не ползват самостоятелния си обект или отсъстват от него по-дълго от 1 месец, нито препраща към правилата на [чл. 13, ал. 2](#) и [3](#) за свикване на общо събрание, следва да се приеме, че след като събранието е било свикано при спазване на изискванията на [чл. 13](#), и за тази категория лица началният момент на срока по [чл. 40, ал. 2 ЗУЕС](#) също започва да тече от датата на поставяне на съобщението, че протоколът е изготвен. И накрая – видно е от делото, че нарушение на нормите са били установени при дружества, различни от настоящите, следователно не са налице нарушения при санитарните и / или противопожарни норми

Не са налице основания за отмяна на атакувания съдебен акт. Предвид изхода от спора в полза на ЕС следва да бъдат присъдени и сторените пред ВОС разноси в размер общо на 511.29 евро, с левова равностойност 1 000 /хиляда/ лева.

На основание изложеното, ВОС,

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 2957 от 06.08.2025 година, постановено по гр.дело № 13920/2024 година на ВРС, 49 състав.

ОСЪЖДА „И. - К. Р. „, ЕООД, ЕИК *** и СБАЛДБГ „Д. Л., ЕООД, ЕИК *** да заплатят в полза на ЕС на М. К. „М.“, бул. Р.“ № **, представлявана от В. В. сумата от 511.29 (петстотин и единадесет евро и двадесет и девет евроцента) евро, с левова равностойност 1 000 (хиляда) лева – съдебно деловодни разноси – адвокатски хонорар.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____