

# РЕШЕНИЕ

№ 16542

гр. София, 13.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 46 СЪСТАВ**, в публично заседание на десети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ

при участието на секретаря ЙОРДАНКА Г. ЦИКОВА  
като разглежда докладваното от КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ Гражданско дело № 20231110129434 по описа за 2023 година

**Производството е образувано по искова молба от С. М. А., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: гадрес, съдебен адрес: АДРЕС, против ЕС с административен адрес: АДРЕС, с която е предявен конститутивен иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решението, прието на проведеното на 27.04.2023г. общо събрание на ЕС.**

Ищцата се легитимира като етажен собственик, в качеството си на собственик на апартамент № 3, в сградата. Сочи се, че на 27.04.2023г. било проведено ОС на ЕС с предварително обявен дневен ред: 1.Решение на проблем свързан с теч по вертикала и предписание от Столична община - район "КС" следствие жалба, подадена от потърпевши - П. 2.Разни.

Ищцата сочи, че била уведомена за ОС по телефон на 24.04.2023 г. Твърди се, че Общото събрание е свикано незаконосъобразно при нарушение на правилата на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, като поканата за свикване на ОС не е поставена не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, липсва дата на поставяне и не е съставен протокол за същото, каквото е законното изискване. Поддържа се, че не е била налице и хипотезата за необходимост от неотложен ремонт, дефиниран в § 1, т. 9 от Допълнителните разпоредби на ЗУЕС.

Сочи се, че при провеждане на процесното ОС, не е спазена процедурата по чл. 18, ал. 1 и ал. 2 от ЗУЕС, доколкото жилищната кооперация, находяща се на процесния административен адрес: АДРЕС се състои от два входа: вход А и вход Б.

Сочи се, че на самото събрание на 27.04.2023г., нито пък преди това на ищцата или на упълномощеното да я представлява на общото събрание от нея лице е предоставен констативния протокол на общинската администрация № РК23-ЕВ00-142-1, нито надлежна информация от Управителя на ЕС не само относно констатациите на СО, район "КС", но и по отношение на каквато и да е друга документация.

Сочи се, че протоколът от проведното се ОС на ЕС е изпратен на 05.05.2023 г. / на имейл адреса: \*\*\*\*\*/, е антидатиран като изготвен на 02.05.2023 г., т.е. не е спазен 7-дневния срок за изготвянето му /който е изтекъл на 04.05.2023г./ Поддържа се, че не е изпратен списък на всички собственици, живущи, обитатели, присъствали на общото събрание, който отделен списък е бил изготвен на проведното се Общо събрание на дата

27.04.2023г. и в който списък собственоръчно е положил подпис упълномощеното лице - А. А.. Твърди се, че същият е подписан едва от няколко човека преди даване хода на Общото събрание и не е изчислено дали има изискуемия се кворум за провеждането му т.е. 67 % от ид.ч..

Сочи се, че в съдържанието на протокола липсва избор на протоколчик и председател на събраниято, тъй като такива не са избрани. Поддържа се, че липсва изчислен кворум за законност на събраниято и такъв не е отбелязан в обстоятелствената част на протокола, за да му се даде ход.

Твърди се, че Общото събрание на ЕС е започнало в начално определения за това час в поканата, а именно в 19.00 часа и е проведено на дата 27.04.2023г., като не е изчислен кворум, съгласно изискванията на чл. 15, ал. 1 и следващите от ЗУЕС. В същия протокол не е отразен отказ на ап.1, ет.1 да предостави достъп до жилището си, за да се извърши обследване на общите части - както чрез термокамера така и чрез друг вид камера за установяване на теча от отходните води по вертикала на общите тръби.

Изложени са съображения по същество, с които се оспорва по целесъобразност взетото решение на ОС. Твърди се, че никъде в предписанията от Район „КС“ - СО не се сочи, че следва да се обследва конкретно ап.3 и ап. 1 от ЕС във вход Б, което предполага, че предписанията са общи за ЕС и не задължават конкретен самостоятелен обект в ЕС да разбива банята си и да осъществява проверка чрез „друг вид“ камера, а не термокамера. Въз основа на това се твърди, че не е спазена и разпоредбата на чл. 16, ал. 3 ЗУЕС, че общото събрание на собствениците не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, какъвто е и конкретния случай.

В срока по чл. 131 от ГПК не е постъпил писмен отговор.

С молба с вх. №279175/09.10.2023 г. се излагат аргументи, че не е налице взето решение на общото събрание, което да бъде обжалвано, като са изложени довод за недопустимост и неоснователност на иска.

Като прецени събраните по делото доказателства, съдът намери от фактическа и правна страна следното:

Ищцата е етажнен собственик, което обстоятелство се установява от приложения по делото заверен препис от нотариален акт №\*\*\*\*, том I, рег. №\*\*\*\*\*, н.д. №\*\*\*\*/\*\*\*\* г., с който С. М. А. и ДАА са закупили самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*\* и адрес: гр. София, район КС, бул. „АДРЕС

Обжалват се решения от проведено общо събрание на ЕС на 27.04.2023г. Не се спори, че протоколът от проведеното ОС е изпратен и получен по посочен от етажния собственик електронен адрес на 05.05.2023 г. Ето защо съдът приема, че искът е допустим, тъй като е бил предявен в преклузивния срок по чл.40, ал.2 ЗУЕС/ с входирана искова молба на 31.05.2023 г. с дата на пощенското клеймо 29.05.2023 г./ от лице, притежаващо положителна процесуална легитимация.

В определение № 89 от 22.05.2017 година, постановено по частно гражданско дело № № 11/ 2017 година на ВКС, Първо отделение, е прието следното: „Решението на ОС е незаконосъобразно тогава, когато ОС е свикано и/ или решенията са взети в нарушение на реда по ЗУЕС, и/ или ОС е упражнило своите правомощия в отклонение на изискванията от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС.

Основание на иска по чл.40 ЗУЕС са само посочените в исковата молба пороци

/недопустимо е решение на общото събрание да бъде отменено въз основа на пороци, които не са въведени в исковата молба или по-късно по реда за отстраняване нередовностите на исковата молба, или чрез изменение на иска/ - решение № 58 от 25.03.2014 г.по гр.д. № 5704/2013 г., I г.о., решение № 37/20.04.2016 г. по гр.д. № 4432/2015 г., I гр.о. Следователно в това производство, независимо от характера на нормите, съдът не може служебно да прилага императивна правна норма, която не е въведена като основание на иска и съдът следва единствено да разглежда въведените от ищеца твърдения за нарушения при провеждането на ОС.

От оповестяването на протокола за ищеца е възникнала възможността в срока по чл.16, ал.9 ЗУЕС да оспори писмено съдържанието му, включително достоверността на отразените в него решения.

Не се твърди, а и не се установи по делото ищецът да е направил такова оспорване/ извън бланкетното такова, бидейки по същество оспорване по целесъобразност на взетото решение на ОС в отправена от ищцата до професионалния домоуправител електронна поща/, поради което, протоколът се е стабилизирал като съдържание и доказва с обвързваща етажните собственици и съда доказателствена сила, че отразените в него действия на ОС и взети решения са извършени съобразно отразеното в него, в който смисъл Решение № 8/24.02.2015 г. по гр. д. № 4294/2014 г., I г. о., ГК на ВКС.

Следва да се посочи, че от страна на етажната собственост въпреки възложената ѝ доказателствена тежест да докаже вземането на оспорените в исковата молба решения на Общото събрание на етажната собственост от 27.04.2023 г. при спазване на изискванията за неговото свикване и необходимото мнозинство за вземане на всяко едно от решенията, не са ангажирани никакви доказателства.

От показанията на разпитаната свидетелка А А.- дъщеря на ищцата се установява, че тя е присъствала като пълномощник на проведеното ОС на 27.04.2023 г., състояло се на адрес: АДРЕС на площадката на етажа. Свидетелката разказва, че на 27.04.2023 г. тя отишла около 18,30 ч. и на таблото на площадката във входа имало залепена покана за ОС, но нямало протокол, в който да е посочена дата на поставяне на поканата и лицата, които свикват събранията. На самото ОС ВГ дал ход на събранията в 19.00 ч. без а бъде изчислен какъв е кворума и кои лица присъстват. Бил съставен присъствен лист, на който освен свидетелката се били подписали само три лица. Не бил избран председател и протоколчик. Тя сочи, че на 23.04.2023 г. отново била във входа на етажната собственост за да направи справка на таблото, където били разлепени данни за дължимите разходи от етажните собственици по клиентски номера. Тогава изобщо нямало залепена покана за ОС на ЕС.

По делото все пак от страна на ищцата е представен протокол от проведено на 27.04.2023 г. общо събрание/ л. 17-20/ като ищцата твърди и следва да се приеме, че именно това е изготвения при проведеното общото събрание протокол, който ѝ е връчен на 05.05.2023г. Този факт за наличието на неподписан протокол се потвърждава и от ответната ЕС в депозираното до съда становище на 09.10.2023 г.

В приложения протокол е възпроизведен диспозитив на взетото решение: „При категорично отказан достъп в своя самостоятелен обект или в част от него за извършване на необходимите ремонтни дейности изясняване на причината за нанесени щети от апартамент №3, също отказано изпълнение на предписание от Община „КС“ за извършване на обследване с термокамера. Взе се следното решение, че при направения отказ за осигуряване на достъп от страна на собственика, същия ще се осъществи по реда определен в чл.54а от ЗУЕС, именно при взетото решение на това общо събрание на собствениците за извършване на дейности по чл. 6, ал. 1, т.12 и отказ за осигуряване на достъп от страна на собственик до притежавания от него самостоятелен обект да се обърнем кметът на общината или района или оправомощено от него длъжностно лице, което да извърши проверка и издава заповед, с която задължава собственика да осигури

*необходимия достъп.*“

Действително предмет на иска по чл. 40 ЗУЕС могат да бъдат само решения, посочени в чл.11 ЗУЕС, но не и такива, с които е отказано вземане на решение /респ. отказано е да се измени или отмени предходно решение на общото събрание/, тъй като съдът не може да вземе решение вместо общото събрание - решение № 39 от 19.02.2013 г. по гр.д. № 657/2012 г., I Г.О./ От страна на ответната ЕС в молбата от 09.10.2023 г. е изразено становище, че на проведеното ОС не е взето решение, а само е проведено обсъждане. Видно обаче от изготвения диспозитив решението е позитивно такова, свързано с промяна в правния мир, неблагоприятно засягаща ищцата, а именно взето е решение за инициране на процедура по чл. 54а от ЗУЕС, за сигнализиране на кмета с оглед принудително осигуряване на достъп да самостоятелния обект на етажния собственик.

Съгласно чл. 5 от ЗУЕС протоколът следва да съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата - „за“, „против“ или „въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения.

Процесният протокол не съдържа списък на присъстващите лица, като единствено е налице списък на самостоятелните обекти в етажната собственост и съответстващите на него идеални части от общите части. Липсата на списък на присъствалите етажни собственици, подпис от тяхна страна и съответно списък на представляваните от тях ид.части от етажната собственост е неизпълнение на императивната норма на чл.16, ал.5 от ЗУЕС. Този порок не дава възможност за преценка дали е бил налице кворум и дали взетите решения са приети с нужното мнозинство, поради което това допуснато нарушение е самостоятелно основание за отмяна на взетите от общото събрание решения. Не е ясно и кои самостоятелни обекти са били представлявани и извод за наличието на кворум само от броя на присъствалите и на техните обекти в етажната собственост не може да се направи.

Доколкото е налице и общо оспорване от страна на ищеца на редовността на свикването и провеждането на общото събрание следва да се посочи, че съгласно чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват общото събрание, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол.

Липсват каквито и да е твърдения и представени доказателства за начина на свикване на общото събрание за 27.04.2023 г. -доказването на поставянето на поканата поне 7 дни преди провеждане на ОС със съответните реквизити е в тежест на ответната ЕС и доказателства не са ангажирани. Не е представен и протокол за тези обстоятелства (чл.13, ал.1, изр.2 ЗУЕС).

Всяко едно от посочените нарушения е достатъчно само по себе си, за да обуслови незаконосъобразност на свикването и провеждането на общото събрание, съответно влече и незаконосъобразност на взетите решения. Ето защо съдът следва да отмени атакуваното решение на ОС по протокола от 27.04.2023 г.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищцата има право на разноски за държавна такса в размер на 80 лева и адвокатски хонорар в размер на 1000 лева.

Мотивиран от горното и на основание чл. 235 от ГПК, Софийският районен съд

**РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по от предявения от С. М. А., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: гадрес, против ЕС с административен адрес: АДРЕС, конститутивен иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС, решението, прието на проведеното на 27.04.2023г. общо събрание на ЕС.

**ОСЪЖДА** ЕС с административен адрес: АДРЕС, да заплати на основание чл. 78, ал. 1 ГПК на С. М. А., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: АДРЕС, ап.3, съдебно-деловодни разноси в размер на 1080 лева.

**УКАЗВА** на ЕС с административен адрес: АДРЕС, че може да заплати сумите по посочена от ищцата банкова сметка с IBAN: \*\*\*\*\*, BIC: \*\*\*\*\* и титуляр: С. М. А..

Решението подлежи на въззивно обжалване пред СГС в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_