

РЕШЕНИЕ

№ 4107

гр. София, 01.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 46 СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ

при участието на секретаря ЙОРДАНКА Г. ЦИКОВА
като разглежда докладваното от КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ Гражданско дело № 20211110147104 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба от Б. СЛ. СТ., с адрес: АДРЕС, ЕГН *****, електронен адрес за призоваване: **ИМЕИЛ, срещу ЕС на АДРЕС**, представлявана от управителя на ЕС ЗЛ. Ч. Д., с която се иска от съда да **отмени като незаконосъобразни взетите решения на проведени ОС на ЕС на 09.07.2021 г.**

Ищецът се легитимира като собственик на апартамент №123 в ЕС.

Твърдят се нарушения на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС при свикването на ОС, като се сочи, че поканата не е подписана от тримата членове на УС, а от Домууправител“ - несъществуваща длъжност в управлението на ЕС, няма съставен протокол и събранието е свикано на седмия ден след датата на поставяне на поканата, а не най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата.

Твърди се, че по т.1 от дневния ред приетият отчет не е съдържал данни за разходите по сметка „Ремонт и обновяване“ и по сметка „Управление и поддържане на общите части“, като от отчета не е ставало ясно дали са законосъобразно събирани приходите и правени разходите по тези две отделни сметки и не е представен писмен отчет по чл.23, ал.2 от ЗУЕС.

Сочи се, че т.2 е отпаднала от дневния ред и се излагат твърдения за нелегитимност на Контролния съвет.

Твърди се, че по т. 5 от дневния ред а са били докладвани никакви конкретни суми като планирани приходи и разходи нито по сметка „Ремонти“, нито по сметка „Управление и поддръжка“.

Поддържа се, че решението по т. 6 е прието в нарушение на императивната разпоредба на чл.16, ал.3 от ЗУЕС.

Сочи се, че в обявения час на свиканото събрание -18.00 ч. нямало кворум и събранието беше отложено с 1 час, като в 19.00 ч. също нямало кворум доколкото се били

явили с представители на 6 апартамента от общо 44 в ЕС.

Твърдят се извършени нарушения на чл.16, ал.6 и ал.7 и чл.23, ал.2 от ЗУЕС- че председателят на УС на ЕС не поставила съобщение, че протоколът на събранието е изготвен, не предоставила на членовете на събранието протокола с приложенията към него, както и отчетния доклад и протоколите от заседанията на УС.

Иска се от съда и да определи административно наказание по чл.56, ап.1 от ЗУЕС на председателя на УС на етажната собственост ЗЛ. Ч. Д., затова че умишлено възпрепятства, като не предоставя протокола от събранието, получаване от етажните собственици на съдебна защита срещу незаконосъобразни действия и дейности на УС.

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

На първо място се твърди недопустимост на производството, като се сочи, че ищецът не е спазил 30-дневния срок за подаване на искане на отмяна на решение на Етажната собственост.

Твърди се, че събранието е свикано законосъобразно от домоуправителя /управител на ЕС/, върху поканата за свикване на Общо събрание е поставена датата и часът на обявяването й - 02.07.2021 г. в 13:00 ч., поканата е с необходимите реквизити по чл. 13 ЗУЕС и е залепена на видно място в Етажната собственост. Твърди се, че събранието е проведено след изтичане на 7 дни от поставяне на поканата и проведено при кворум с минимално необходимия брой идеални части от общите части.

По т.1 от дневния ред се сочи, че отчетът е отразен по надлежния ред в протокола от проведеното събрание на 09.07.2021 г., надлежно гласуван и приет, а изискванията на закона са спазени изцяло.

По т.2 от дневния ред се сочи, че е отлагането било гласувано и прието, като отчетът щял да бъде гласуван на събрание през месец септември 2021 г., което не е проведено поради коронавирусната пандемия.

Определят се като неотносими твърденията, че в състава на Контролния съвет има лице, което е брат на избран преди това член на Управителния съвет.

По т.5 от дневния ред се сочи, че надлежно е изпълнено докладването на планираните приходи и разходи, както е и гласувано.

Твърди се, че решения по т.6 не са вземани.

Поддържа се, че действията по разгласяване на изготвения протокол за проведеното Общо събрание, даже да са извършени в отклонение от регламентацията на чл. 16 ал. 7 ЗУЕС, са относими единствено към проверката за допустимост на искането за отмяна на взети решения, подаването на която е обусловено от срок.

Твърди се, че извън правомощията на съда в настоящото производство е да налага глоба на управителя по чл. 56 от ЗУЕС.

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

Ищецът е етажнен собственик, което обстоятелство се установява от приложения по делото заверен препис от нотариален, с който Б. СЛ. СТ. е закупил недвижим имот - апартамент

Обжалват се решения от проведено общо събрание на ЕС на 09.07.2021 г. По делото липсват твърдения и данни протоколът да е бил връчен на ищеца по реда на чл.16, ал.7 ЗУЕС. 30-дневният срок за обжалване изтича на 09.08.2021 г.- първия следващ присъствен ден след 08.08.2021 г. -неприсъствен ден. Именно на 09.08.2021 г., видно от пощенското клеймо, ищецът е подал исквата молба. Ето защо съдът приема, че искът е допустим, тъй като е бил предявен в преклузивния срок по чл.40, ал.2 ЗУЕС 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.

Ищецът се позовава на първо място на обстоятелството, че поканата за свикване на общото събрание е била подписана само от председателя на управителния съвет, но не и от останалите членове. Обосновава, че управителният съвет, а не неговият председател е органът, който може да свика общо събрание. Тези доводи са основателни. По делото се установява, че към м. юли 2021 г. етажната собственост се е ръководела от управителен съвет. В този случай общото събрание е следвало да бъде свикано именно от управителния съвет като колективен орган (чл.12, ал.1, т.1 ЗУЕС). Свикването му само от председателя на управителния съвет и подписването на поканата само от него представлява съществено нарушение, което рефлектира върху законността на взетите решения.

Ищецът твърди на следващо място, че поканата за свикване на общото събрание за 09.07.2021 г. е била поставена на информационното табло на партерния етаж на 02.07.2021 г. Доказването на поставянето на поканата на тази дата е в тежест на ответната ЕС и доказателства не са ангажирани. Единствено върху самата покана са отбелязани дата и час на поставянето ѝ – 02.07.2021 г., 13,00 ч. От страна на ответника не е представен протокол за тези обстоятелства (чл.13, ал.1, изр.2 ЗУЕС). Дори обаче да се приеме, че поканата действително е била поставена на 02.07.2021 г., то общото събрание е следвало да бъде проведено най-рано на 10.07.2021 г. От 02.07.2021 г. до 09.07.2021 г. не е бил изтекъл предвиденият в чл.13, ал.1 ЗУЕС 7-дневен срок за свикване и провеждане на общото събрание. Ответникът не твърди и не доказва неотложност по смисъл на тази разпоредба.

Всяко едно от посочените нарушения е достатъчно само по себе си, за да обуслови незаконосъобразност на свикването на общото събрание, съответно влече и незаконосъобразност на взетите решения. Ето защо съдът следва да отмени атакуваните решения на ОС по протокола от 09.07.2021 г.

При този решаващ извод съдът не следва да разглежда останалите конкретни доводи срещу формирането на кворума при провеждането на общото събрание и срещу материалната законосъобразност на отделните решения.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищецът има право на разноси за държавна такса в размер на 80 лева.

Мотивиран от горното Софийският районен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ като незаконосъобразни решенията на проведеното на 09.07.2021 г. Общо събрание на собствениците в ЕС с административен адрес:

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ЕС с административен адрес: да заплати на от Б. СЛ. СТ., ЕГН *****, с адрес: АДРЕС, съдебно-деловодни разноси в размер на 80 лева.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____