

РЕШЕНИЕ

№ 11988

гр. София, 07.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 90 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ВАЛЕНТИН Т. БОРИСОВ

при участието на секретаря МОНИКА СТ. ТОПУЗОВА
като разгледа докладваното от ВАЛЕНТИН Т. БОРИСОВ Гражданско дело
№ 20221110102702 по описа за 2022 година

Софийският районен съд е сезиран с искова молба, предявена от Г. К. Г., ЕГН *****, със съдебен адрес в гр. София, ул., срещу ЕС на сграда в гр. София, ж.к. „Младост IV“, бл. ..., представлявано от управителя на ЕС „О..д“ ООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление в гр. София, ж.к. „Младост“, ул. партер, представлявано от управителя Г. Стоянов, с правно основание чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решението по т. 3 на ОС на ЕС, взето на 30.12.2021 г., поради нарушение на материалния закон и процесуалните правила.

Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда в режим на етажна собственост, а именно на апартамент № В1-А4, находящ се в гр. София, ж.к. – Жилищен комплекс, и като такъв има правен интерес от предявяване на иска. Посочва, че на 30.12.2021 г. в сградата, намираща се на посочения адрес, е проведено общо събрание на етажните собственици, от което ищецът, макар и да притежава качеството „етажен собственик“, не е получил протокол. Счита, че е налице порок в процедурата по свикване на ОС, липсва необходимият кворум за валидно взимане на оспорваното решение, както и не е спазен редът за удостоверяване на взетото решение в протокола. В тази връзка твърди нарушаване на разпоредбите на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС – в протокола не били вписани

присъстващите лица и идеалните части от общите части на сградата, които последните представляват, на чл. 14, ал. 5 ЗУЕС – не били отразени представляваните от пълномощници собственици, както и не били приложени копия от пълномощните, не била спазена и процедурата за оповестяване изготвянето на протокола от ОС в нарушение на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. В протокола не бил вписан начинът на гласуване на всеки от етажните собственици, не бил положен техен подпис, същността на изявленията, предложенията и взетите решения. Счита, че взетото решение по т. 3 „УС ще сключи договор с УС на сутерена, свързан с техническата изправност на пожарната система. Ще бъдат покрити и разходите за последните 6 месеца (юли-декември)“, е извън компетентността на ОС, доколкото системата за пожароизвестяване и инсталацията с пожарните кранове е обща част не две или повече етажни собственоности, а не били ясни и параметрите на договора, който се предлагало да бъде сключен. Твърди още, че посоченото решение е взето при липса на изискуемия кворум от 75 на сто идеални части от общите части на сградата, предвид че същото представлявало решение за сключване на договор за сервизно обслужване и като такова се причислявало към решенията за извършване на полезен ремонт. Допълва, че не било уточнено как този разход ще бъде разпределен между етажните собственици, а същият надвишавал и необходимите разходи за поддръжка на общите части на процесната част от сградата. Моли за отмяна на посоченото решение, взето на ОС на ЕС на 30.12.2021 г. и присъждане на сторените в хода на настоящото производство съдебно деловодни разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответника, с който предявеният иск се оспорва като неоснователен. Твърди, че процесното общо събрание е свикано и проведено съобразно законовите изисквания, а решенията са взети с необходимия за това кворум. Посочва, че процесната противопожарна система представлява общ воден контейнер за цялата сграда, който обслужва всеки отделен вход с монтирани противопожарни кранове на всеки отделен етаж в сградата, като за всеки вход има отделни помпи, които при нужда да засмукват определения им дебит вода. Сочи, че разходите за цялото съоръжение се поемали от ЕС в сутерена, тъй като последното било монтирано именно там, като това обстоятелство наложило процесната ЕС да гласува оспорваното от ищеца решение по т. 3 от дневния ред, за да има основание за сключване на бъдещ договор и поемане

на припадащата се част от общото задължение за всички етажни собственици, които системата обслужва. Счита, че това решение е изцяло в правомощията на ОС, доколкото се отнася до разпределяне на разход за поддръжка на съоръжение от общите части на ЕС. Допълва, че все още такъв договор не е сключен и допълнителен разход не е бил начисляван на отделните етажни собственици в тази връзка. Моли за отхвърляне на иска. Претендира разноски.

Съдът, след като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните съобразно разпоредбата на чл.235,ал.2 и 3 от ГПК, установи следното от фактическа и правна страна:

Съдът, като прецени изложените в исковата молба фактически твърдения и съобрази формулираното искане, намира, че е сезиран с иск с правна квалификация по чл. 40 от ЗУЕС.

Съобразно разпоредбата на чл. 40 ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание, като молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. В настоящата хипотеза исковата молба е депозирана в срок, поради което се явява процесуално допустима. Това е така, доколкото исковата молба е депозирана на 19.01.2022 г., като не е изтекъл срокът, посочен в чл. 40, ал. 2 ЗУЕС от провеждането на ОС на 30.12.2021 г., поради което не е необходимо да се изследва въпросът кога е оповестено решението.

На следващо място съдът намира, че ищецът има правен интерес от предявяване на иска, тъй като между страните не е налице спор, а и от представения по делото в заверен от страната препис нотариален акт за продажба на недвижим имот № г., том I, рег. № г. на нотариус Ве.....0 на НК и район на действие СРС, Г. К. Г. е придобил правото на собственост върху недвижим имот, представляващ апартамент № В1-А4, находящ се в гр. София, ж.к. „..... – Жилищен комплекс „.....

Разгледан по същество искът е основателен по следните съображения:

От приетата по делото като писмено доказателство покана за Общо събрание от 23.12.2021 г., се установява, че такова е свикано на 30.12.2021 г. от 19.00 часа при следния дневен ред: т. 1 „Одобрение на разход за

адвокатски услуги във връзка с дело срещу ЕС“; т. 2 „Одобрение на разход за адвокатски услуги във връзка със завеждане на дело срещу длъжници към ЕС“; т. 3 „Заплащане на разходи със задна дата, свързани с поддръжката на пожарната система“ и т. 4 „Други“. От протокола от проведеното на 30.12.2021 г. ОС е видно, че то се е провело при същия дневен ред, посочен в поканата, като по т. 3 от дневния ред е взето следното решение: „УС ще сключи договор с УС на сутерена, свързан с техническата изправност на пожарната система. Ще бъдат покрити и разходите за последните 6 месеца (юли-декември). Разходите ще бъдат разпределени по % идеални части.“ При тези данни е видно, че на първо място ответникът не ангажира доказателства за часа на поставяне на поканата за свикване на ОС, за да се извърши преценка за спазване на срока по чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС, както и наличието на реквизитите на поканата, предвидени в същата разпоредба.

На следващо място съдът намира, че макар в протокола формално да са посочени данни за кворума, с който са взети посочените решения, действително не се установява начинът на гласуване на всеки един от присъстващите собственици. В частност оспореното решение по т. 3 е прието с един глас „против“ като са посочени притежаваните идеални части от общите части на сградата, които са собствени на лицето, гласувало срещу взимане на посоченото решение, но отново не се установява конкретното лице и притежаваният от него самостоятелен обект.

В приложения към протокола от проценото ОС списък на собствениците за общо 12 от самостоятелните обекти е отбелязано, че се представляват от пълномощници на собствениците. По делото като писмени доказателства обаче са представени и приети единствено два броя пълномощни съответно за ап. 10 и ап. 26. С оглед на това съдът намира, че не би могло да се приеме, че твърденият кворум както за провеждане на ОС, така и за взимане на обективирания в протокола решения е бил налице. Това е така, доколкото по отношение на етажните собственици, за които в списъка на собствениците е отбелязано, че са представлявани от пълномощници, но пълномощни не се намират в кориците по делото, не може да се приеме, че са участвали валидно на процесното ОС и са упражнили надлежно правото си на глас в същото. Съгласно чл. 14, ал. 1 ЗУЕС собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи пълнолетен член на

домакинството си, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг собственик, който да го представлява. Упълномощаването може да бъде направено устно на същото или на предходно заседание на общото събрание, което се отразява в протокола на събранието, или в писмена форма. Според ал. 5 на същата разпоредба участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него. Предвид липсата на нужния брой пълномощни за осъществяването на представителство в процесното ОС, както и при липса на данни за упълномощаване в предходно общо събрание, съдът намира, че процесното решение подлежи на отмяна само на това основание. При изключване на собствениците, за които не се установява да са упълномощили надлежно свой представител за процесното ОС се установява, че последното е проведено при кворум от 23,1 %, като е отложено с един час, предвид липсата на необходимите 67 % за редовното провеждане на събранието в първоначалния час. Според чл. 15, ал. 2 ЗУЕС, ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум по ал. 1 (67%), събранието се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, като не се установява да е налице хипотезата, посочена в следващата ал. 3 на разпоредбата. Видно от изложеното, ОС на процесната етажна собственост от 30.12.2021 г. е проведено при липса на необходимите 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост и като такова се явява незаконно. В резултат от това, решенията, които са взети на това ОС, в частност оспореното решение по т. 3 от дневния ред, подлежат на отмяна.

Само за пълнота на изложението следва да се посочи, че оспореното решение не кореспондира изцяло с посоченото в дневния ред. Това е така, доколкото в дневния ред се посочва, че следва да бъде взето решение за заплащане на разходи със задна дата, свързани с поддръжката на пожарната система. На ОС е взето решение освен за заплащане на разходите за минал период и решение за сключване на договор от УС, свързан с техническата изправност на пожарната система, което не е предвидено в дневния ред. Според разпоредбата на чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС общото събрание на собствениците не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен в неотложни случаи, т. е. законът предполага

провеждането на ОС при ясен и конкретен дневен ред. По отношение на това какво има предвид закона под "неотложен случай" е налице изрична разпоредба, а именно § 1, т. 16 от ЗУЕС, според която такъв случай има при наличие на факти или обстоятелства, които създават предпоставка за разрушаването на сградата или на съседни или близко стоящи сгради, на техни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях или за такова увреждане на сградата или на съседни или близко стоящи сгради, на техни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, което възпрепятства нормалното използване на сградата или самостоятелните обекти в нея, както и наличието на факти и обстоятелства, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, обитателите и други лица. В настоящия случай не са налице данни, а и твърдения от страна на ответника за наличие на неотложни случаи, поради което взетото решение, извън решението за заплащане на разходи със задна дата, свързани с поддръжката на пожарната система, се явява незаконосъобразно.

С оглед гореизложеното, съдът намира, че предявеният иск е основателен и следва да бъде уважен, като се постанови отмяна на обжалваното решение.

С оглед изхода на делото искането на ищеца за разноски по реда на чл. 78, ал. 1 от ГПК е основателно за сумата 80 лв. разноски за държавна такса. Не се установява претендираното адвокатско възнаграждение да е било реално изплатено от ищеца на процесуалния му представител, доколкото в представения по делото договор за правна защита и съдействие – л. 24, е посочено, че сумата в размер на 200 лв. ще бъде платена по банкова сметка на адв. Обидимска, но доказателства за извършеното плащане не са представени.

Водим от горното, съдът:

РЕШИ:

ОТМЕНЯ като незаконосъобразно решение на ОС на ЕС, взето на 30.12.2021 г. от Общо събрание на етажните собственици на ЕС на сграда в гр. София, ж.к. „.....“, представлявано от управителя на ЕС „О..д“ ООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление в гр. София, ж.к. „Младост“, ул. „.....“ партер, представлявано от управителя Г. Стоянов, както следва по т. 3 – „УС ще сключи договор с УС на сутерена, свързан с техническата изправност

на пожарната система. Ще бъдат покрити и разходите за последните 6 месеца (юли-декември). Разходите ще бъдат разпределени по % идеални части“.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда в гр. София, ж.к. „....., представлявано от управителя на ЕС „О..д“ ООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление в гр. София, ж.к. „Младост“, ул. „..... партер, представлявано от управителя Г. Стоянов, да заплати на Г. К. Г., ЕГН *****, със съдебен адрес в гр. София, ул. „....., сумата в общ размер на 80 лв., представляваща разноси на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____