

РЕШЕНИЕ

№ 19137

гр. ..., 21.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 34 СЪСТАВ, в публично заседание на
шести октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател:

при участието на секретаря ...

като разгледа докладваното от Гражданско дело № 20221110109816 по
описа за 2022 година

Производството е образувано по предявени от А. К. Я. срещу Етажните собственици на адрес: гр. ..., ул. "....." № 24, представлявани от председателя на УС на Етажната собственост С. Д. Т. иск с правно основание чл.40, ал.1, вр. ал.2 от ЗУЕС, с които се претендира отмяна на решенията на Общото събрание на ЕС, проведено на 25.01.2022 година като незаконосъобразни.

В исковата си молба ищцата заявява, че е собственик на апартамент, находящ се в сградата в режим на ЕС. Като собственик е член на Общото събрание на ЕС и притежава 23/1000 ид.ч. от общите части на сградата и дворно място. Посочва, че на 25.01.2022 год. било проведено ОС, на което са гласувани решения за прекратяване на дейността на изпълняващите длъжността управител и касиер на ЕС и встъпване в длъжност на новоизбраните председател и членове на ЕС, съгласно решение на ОС на ЕС, проведено на 22.12.2021г. Ищцата излага твърденията, че не е уведомена за свикването на ОС на предоставените от нея координати съгласно чл.13, ал.2 ЗУЕС, като не е имала възможност да узнае за същото, тъй като е отдала под наем съответния имот и към момента не живее в посочената сграда в режим ЕС. Посочва, че поканата е поставена на 24.01.2022г. – само ден прЕ. провеждането на ОС, което е нарушение, тъй като не е налице неотложен случай. Същото не било свикано от оправомощените лица и по реда на чл.12 ал.3 ЗУЕС. Твърди, че по този начин се накърняват правата ѝ на етажнен собственик и иска отмяна на процесните решения. Претендира разноски.

В отговора на исковата молба, постъпил в законоустановения срок по чл.131 ГПК, ответниците изцяло оспорват иска като неоснователен. Релевират възражения, че ищцата не била уведомила никого официално, че не живее на адреса и поради това Е.нствената причина да не е узнала за свиканото ОС е липсата на заинтересованост. Посочват, че имейл адресът на ищцата не бил предоставен лично от същата, поради което не се ползвал с достоверност между етажните собственици. Оспорват възраженията на ищцата, че не е имала достъп до фойето и поради това не е могла да се запознае с поканата за ОС, тъй като имала достъп до въпросното фойе като собственик на обособен имот в сградата. Аргументират наличието на неотложен случай с факта, че след провеждане на ОС на 22.12.2021год., ищцата спряла да плаща по 200 лЕ. на касиерката на ЕС за покрИ.е на режийните разходи, като това довело до недостиг на средства и създавало опасност от спиране на асансьора в сградата. Като основание за неотложност аргументират и наличието на теч от покрИ..

Въз основа на горепосоченото и на основание чл.235, ал.2 ГПК, настоящият съдебен състав приема от фактическа и правна страна следното:

За да бъде основателен искът по чл.40 ЗУЕС, е необходимо ищецът да е собственик на самостоятелен обект в сграда ЕС, както и да е налице незаконосъобразност на решенията на ОС на ЕС.

Още с доклада по делото е отделено като безспорно установено обстоятелството, че ищцата има качеството собственик на самостоятелен обект в сградата в режим на ЕС. Поради това настоящият състав счита, че е налице правен интерес за предявяване на конститутивен иск с правно основание чл.40 ЗУЕС. Спазен е и законоустановения срок за оспорване на решенията, поради което искът е и допустим и следва да бъде разгледан по същество. Законосъобразността на решенията и спазването на процедурата по свикване и провеждане на ОС следва да бъдат доказани от ответната страна, както е разпределено с приетия без възражения на страните доклад.

Съгласно чл.13 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 прЕ. 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. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи - не по-рано от 24 часа след поставянето и. (ал.1) Собственик или ползвател, който не ползва самостоятелния си обект или ще отсъства повече от Е.н месец, уведомява писмено управителя или председателя на управителния съвет, като посочи електронна поща и адрес в страната, на които да му бъдат изпращани покани за свикване на общо събрание, както и телефонен номер. (ал.2) Съобщаването по ал. 2 за провеждане на общо събрание може да се извърши чрез устно уведомяване за съдържанието на поканата, което се удостоверява с подпис на лицата, които свикват общото събрание, или чрез изпращане на поканата на адрес в страната, включително чрез електронна поща, ако такИ. са посочени. (ал.3) Когато лицето по ал. 2 не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат покани за свикване на общо събрание, както и телефонен номер, то се смята за уведомено за свикване на общото събрание по реда на ал. 1. (ал.4).

От събраните писмени и устни доказателствени средства по делото, съдът счита, че не е спазена процедурата за свикване на общото събрание, като аргументите за това са следните:

Видно от предоставените доказателства поканата за ОС на ЕС е разгласена на 24.01.2022 год., а ОС се е състояло ден по-късно, на 25.01.2022 год. Това е в пряко противоречие с чл.13, ал.1 ЗУЕС, съгласно която разпоредба поканата следва да бъде поставена на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни прЕ. датата на събранието. В неотложни случаи този срок е 24 часа. Въз основа на представените твърдения и доказателства, настоящият съдебен състав не счита, че е осъществен състава на "неотложен случай". Това е така, тъй като съгл. п.1, т.16 от ДР на ЗУЕС неотложен е случаят, при който се създава опасност от разрушаване на сградата или на близки такИ., увреждане на конструктивни елементи, общи части, инсталации или част от такИ., което води до възпрепятстване ползването на сградата или на самостоятелни обекти от нея, както и когато се създава риск за живота или здравето на обитателите. В тежест на ответника е да докаже, не само че е имало теч от покрИ., но и че послЕ.ците от същия, са от категорията, описани в т. 16, п. 1 ДР ЗУЕС.

В отговора на исковата молба ответниците аргументират неотложността, посочвайки теч от покрИ., както и факта на недостиг на режимни средства, поради неизпълнение на задължения на ищцата, което може да доведе до спиране на асансьора в сградата.

Настоящият състав не счита, че тези обстоятелства осъществяват състава на неотложен случай, тъй като по делото не бе проведено пълно и главно доказване от страна на ответника, както бе разпределено с доклада по делото, че сочения теч от покрив застрашава целостта на сградата. Нещо повече, не се въведен конкретна информация, нито за мястото на този теч, нито за количеството или за пА.етрите на последния, по която да се направи съждение за горното. Поради което, съдът счита, че от фактите по делото не може да се

заклучи, че течът би могъл да доведе до разрушаване на сградата или на части от нея, нито до увреждане на нейни конструктивни елементи.

Евентуално спиране на асансьора също не следва да се счита за хипотеза, посочена в нормата на п. 1, т. 16 ДР ЗУЕС, това е така, тъй като, спирането на асансьора вероятно би затруднило ползването на сградата, но това отново не се покрива от дефиницията за неотложен случай, съгласно която не е достатъчно да е налице възпрепятстване на нормалното ползване на сградата или на отделни самостоятелни обекти от нея, а същото да е породено от увреждането на конструктивни елементи, инсталации или общи части. Фактът на невъзможността да се ползва асансьорът сам по себе си не може да се счита за увреждане на инсталация, след като невъзможността за ползване не се дължи на повреда, а на неплатени задължения, още повече вземайки предвид това, че невъзможността за ползване все още не е настъпила, а е очаквана последица.

Още повече, че дори и да се приеме, че е налице неотложен случай, каквото съдът не счита, то следва да се има предвид и че решенията, които се вземат на събрание, което се свиква по реда на чл. 12 ЗУЕС, следва да имат неотложен характер целящи предприемане на действия, за разрешаване на неотложната ситуация, каквито взети решения, в събранието, проведено на 25.01.2022г. не представляват.

Въз основа на горепосоченото, съдът счита, че е налице нарушение на чл.13, ал.1, изр. посл. ЗУЕС, съгласно която ОС може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата. Това по същество нарушава правото на етажните собственици да се запознаят със същата в разумен срок.

По отношения на твърденията на ищцата, че не е имала достъп до вътрешната част на входната врата, поради което не е могла да се запознае с поканата, съдът счита за неоснователни и недоказани.

Дори и да се установи, че ищцата А. К. не живее на посочения адрес, тъй като е отдала под наем самостоятелния си обект, това по дефиниция не означава, че същата няма достъп на сградата, още повече след като има качеството управител.

Съгласно чл.13 ал.2 ЗУЕС собственик или ползвател, който не ползва самостоятелния си обект или ще отсъства повече от Е.н месец, уведомява писмено управителя или председателя на управителния съвет, като посочи електронна поща и адрес в страната, на които да му бъдат изпращани покани за свикване на общо събрание, както и телефонен номер.

Въз основа на фактите по делото не може да бъде направен категоричният извод, че такИ. са предоставени, тъй като са наведени само твърдения. Поради това и на основание чл.154, ал.2 ГПК, съдът счита за недоказан факта на посочване на електронна поща или телефонен номер.

По отношение на твърдението, релевирано от ищцата, че е нарушена процедурата по чл.12 ал.3 ЗУЕС:

Съгласно горепосочената разпоредба искането за свикване на ОС следва да бъде отправено до управителя или УС на ЕС, който свиква общото събрание в 10 дневен срок от получаването му. Представените по делото доказателства сочат на нарушаване процедурата за свикване на ОС, тъй като искане за свикване, отговарящо на изискванията по чл.12, ал.2 ЗУЕС е налице, но поканата за свикване не е подписана нито от управителя, нито от председателя на УС. Тъй фактите, установяващи законосъобразното свикване на ОС подлежат на доказване от ответната страна, при недоказването им следва да се приеме, че същите не са се осъществили.

Поради това настоящият съдебен състав счита, че е налице нарушение на процедурата по свикване на ОС на ЕС, тъй като същото е свикано от неоправомощен субект.

Следва да се добави, че по отношение на решение номер 2 от протокол от проведено 25.01.2022г. ОС на ЕС - встъпване в длъжност на лицата избрани за представляващи и управляващи ЕС, е постановено решение на СРС № 8665 от 25.05.2023год. по гд. № 20221110102278, чийто предмет е законосъобразността именно на решенията на ОС на ЕС, приети на 22.12.2021 година. – за избор на същите лица, като съдът е намерил, че е налице незаконосъобразност на решенията на ОС на ЕС и ги е отменил на основание чл.40, ал.1 ЗУЕС.

Ответникът, чиято тежест, съгл. чл.154, ал.1 ГПК да установи при условията на пълно и главно доказване, че процедурата по свикването и провеждането на ОС на ЕС от 25.01.2023год. е спазена, не ангажира годни доказателства, които да формират у съда убеждението, че въпросната процедура е спазена.

Посочените нарушения на законоустановените правила по свикване и провеждане на Общото събрание на Етажната собственост, налагат отмяна на решенията на ОС от 25.01.2022 година, поради неспазване на процедурата по свикване и провеждане на ОС само на горепосочените нарушения, като обсъждане на останалите, релевиращи от страните възражения не се налага.

Поради тези съображения, съдът счита оспорените решения, взети на ОС, проведено на 25.01.2022 година, за незаконосъобразни, поради нарушение на законоустановената процедура по свикване и провеждане на Общото събрание на Етажната собственост.

С оглед изхода на делото, разносните следва да бъдат възложени в тежест на ответната страна, съгласно чл.78, ал.1 ГПК. Ищецът претендира сумата в размер на 160 лв. – държавна такса, както и сумата в размер на 1000 лв. – адвокатско възнаграждение, като в отговор на исковата молба е направено своевременно възражение за прекомерност, разгледано по същество същото е неоснователно, доколкото чл. 7, ал. 1, т. 4 от наредба № 1/2004г. ВАС определя минималния размер на 1000 лв.

Водим от горепосоченото, Софийски Районен съд

РЕШИ:

Отменя по предявените от А. К. Я., с ЕГН: *****, искове с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС взетите решения, обективирани в протокол от проведено на 25.01.2022 година Общо събрание на сграда в режим на ЕС, с административен адрес гр. ..., ул. "....." № 24, като незаконосъобразни.

Осъжда Собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС с административен адрес гр. ..., ул. "....." № 24 да заплатят общо на А. К. Я., с ЕГН: *****, на основание чл.78, ал.1 ГПК съдебни разноси в размер на 1000лв.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в 14-дневен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____