

РЕШЕНИЕ

№ 3968

гр. София, 05.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 157 СЪСТАВ, в публично заседание на пети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ЗОРНИЦА ИВ. ТОДОРОВА**

при участието на секретаря **КОЯ Н. КРЪСТЕВА**
като разглежда докладваното от **ЗОРНИЦА ИВ. ТОДОРОВА** Гражданско дело № 20231110124834 по описа за 2023 година

Производството е образувано по предявен от „**Пи Ем Кей Консулт**“ ЕООД, ЕИК 130850482, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Коста Лулчев“ № 10, вх. А, ет. 1, ап. 2, представлявано от управителя **Полина Ангелова Барова - Калчишкова**, срещу **Етажните собственици** на общи части на жилищна сграда в режим на етажна собственост - ЖС „Поп Богомил“, находяща се в гр. София, ****, представлявано от управителя „**Асестън – Етажна собственост**“ ЕООД, конститутивен иск с правно основание **чл. 40, ал. 1 ЗУЕС** за отмяна на решения на общото събрание по т. 2 от Протокола на ОС на ЕС, проведено на 30.03.2023 г. за определяне размера на неплатените сума от ищеца, като собственик на Търговски обект № 1 за периода от 01.07.2021 г. до 31.12.2022 г.

Първоначално с предявеният иск са били оспорени решенията по т.2, 5 и 6 от протокола, като съдът с Определение № 22475/27.06.2023 г. е върнал исковата молба и прекратил в производството по делото, което определение е потвърдено в частта за решенията по т.5 и 6 и е отменено в частта за решението по т. 2 от протокола с Определение № 10668/13.09.2023 г., постановено по в.ч.гр.д. № 8776/2023 г. по описа на СГС.

Ищецът „**Пи Ем Кей Консулт**“ ЕООД извежда съдебно предявените права при твърдения, че е собственик на самостоятелни обекти, находящи се в сграда в режим на Етажна собственост жилищна сграда в режим на етажна собственост - ЖС „Поп Богомил“, находяща се в гр. София, ****. Твърди, че на 30.03.2023 г. е проведено общо събрание на етажните собственици, на което е взето решение по т. 2 за определяне размера на неплатените сума от ищеца, като собственик на Търговски обект № 1 за периода от 01.07.2021 г. до 31.12.2022 г. в размер на 5819,16 лв. Сочи, че са извършени процедурни нарушения при провеждане на общото събрание като към протокола не са представи пълномощни, удостоверяващи изпълнение на изискванията на закона. Сочи

също така, че съдържанието на протокола е непълно, а относно решението по т. 2 от протокола, че в поканата за свикване на ОС е посочен размер на задължението на ищеца, различен от приетия с решението. Твърди, че не дължи тази сума, тъй като в периода до 30.06.2022 г. не е ползвал имота, доколкото терасата, намираща се над обекта и представляваща обща част е била компрометирана – през нея е прониквала вода в обекта на ищеца, което водело до постоянното му наводняване. Поддържа, че в тази хипотези приложение намира чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС. Поради изложеното моли да бъде отменено решението по т. 2 от протокола.

В срока за отговор на исковата молба по чл. 131 от ГПК ответниците оспорват иска при възражения за недопустимост и неоснователност на предявения иск. Сочат, че не са допуснати нарушения при процедурата по свикване и провеждане на ОС, като на самото събрание всеки пълномощник е представил надлежно пълномощно от съответния етажнен собственик, а също така е имало собственици, които устно са упълномощили представители, което изявление е отразено в протокола. Поддържа, че неприлагането на пълномощните и книгата на етажните собственици не се отразява на законосъобразността на взетите решения. По отношение на съдържанието на протокола излагат съображения, че е предвиден специален ред в ЗУЕС, като ищецът не се е възползвал от даденото му право, поради което в настоящото производство е недопустимо да се оспорва съдържанието. Сочат, че размера на таксите, дължими от етажните собственици са определени с решение от 18.06.2021 г., а на процесното общо събрание само е констатиран размера на неплатените такси от страна на ищеца и с оспореното решение не се пререшава въпроса за размера на таксите, нито пък възникват нови задължения. Счита, че възражението по чл. 51, ал. 2 ЗУЕС следва да бъде разгледано в производството по осъдителната претенция за заплащане на неплатените такси.

Съдът, след като взе предвид доводите на страните и представените по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

Между страните не е спорно, а с представения по делото Нотариален акт за продажба на недвижим имот № *, том *рег. № *, дело № *г. се установява, че ищцовото дружество „Пи Ем Кей Консулт“ ЕООД е собственик на самостоятелни обекти, находящи се в сграда в режим на Етажна собственост на адрес гр. София, ****.

По делото е представен протокол от проведено общо събрание на етажната собственост на жилищна сграда, находяща се на адрес: гр. София, ****, проведено на 30.03.2023 г. (л. 10 – 16), на което етажните собственици са взели решение по т. 2 за определяне на сумата от 5819,16 лв. като реално задължение за доплащане от страна на етажния собственик и ищец „Пи Ем Кей Консулт“ ЕООД за периода 01.07.2021 г. до 31.12.2022 г., дължима за търговски обект № 1 спрямо прилежащата законна собственост на идеални части в сградата в размер на 17,483 % спрямо ефективно заплатените за същия период парични вноски от всички останали собственици, спрямо прилежащите им идеални части в сградата.

Представена е и покана за провеждане на общо събрание на етажните собственици, което ще се проведене на 30.03.2023 г.с предварително обявен дневен ред, сред който в т. 2 е посочено „ Определяне на сумата от 8467,30 лв. като реално задължение за доплащане от страна на етажния собственик и ищец „Пи Ем Кей Консулт“ ЕООД за периода 01.07.2021 г. до 31.12.2022 г., дължима за търговски обект № 1 спрямо прилежащата законна собственост на идеални части в сградата в размер на 17,483 % спрямо ефективно заплатените за същия период парични вноски от всички

останали собственици, спрямо прилежащите им идеални части в сградата, или приемане на друг размер на сума за доплащане“ (л. 137).

Поканата е поставената на 22.03.2023 г. в 19,00 ч. във входа на жилищната сграда, на информационното табло, видно от представения по делото на л. 138 протокол за поставяне на покана.

По делото са представени актовете за собственост на всички етажни собственици („Интех 2“ ООД, *****, „Ем Ер Ес Консултинг“ ЕООД, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** и *****, „Спортимо“ ЕООД, *****, *****, ***** и *****(л. 140-189).

Представени са пълномощни, с които етажните собственици *****(л. 139), „Интех-2“ ООД, „Ем Ер Ес Консултинг“ ЕООД, *****, *****, ***** и ***** И.а, са упълномощили трети лица да участват и упражнят глас на процесното общо събрание на етажните собственици (л. 105-111), както и домова книга на ЖС „Поп Богомил“ № 30 към дата 30.03.2023 г., от която е видно кои са собствениците на самостоятелни обекти в сградата и вида на обекта, който притежава всеки от тях.

От представения към исковата молба присъствен лист, се установяват етажните собственици, които са присъствали на общото събрание, проведено на 30.03.2023 г. с отбелязване на притежаваните от всеки от тях идеални части в % от общите части на сградата в режим на етажна собственост (л.20), а именно че са присъствали собствениците на 90,88 % от общите части на сградата.

Представена е и неподписана справка за задълженията на ищеца по месеци и според вида на дължимата вноска (л. 17 – 19).

По делото е представена разпечатка от имейл кореспонденция, в която е отразено, че се изпраща протокол от проведено на 30.03.2023 г. общо събрание на етажните собственици, от дата 06.04.2023 г., както и такава за включване на допълни точки за обсъждане в дневния ред от дата 22.03.2023 г. (л.26).

Между етажните собственици на процесната сграда и „Асестън – Етажна собственост“ ЕООД е сключен договор за управление от дата 27.10.2022 г. (л.28-32), за което е взето решение на проведено на 10.10.2022 г. общо събрание на етажните собственици, видно от приложения протокол на л. 87-89 от делото.

По делото е представен и Протокол от проведено общо събрание на етажната собственост, находяща се на адрес гр. София, *****, проведено на 18.02.2021 г. (л. 33 – 37), видно от който на същото етажните собственици са взели решение за определяне на размера на вноските, дължими от етажните собственици: по 15 лв. на всеки самостоятелен обект вноска за „професионален домоуправител, 1700 лв. месечна вноска за поддръжка на етажната собственост, разпределени между етажните собственици според притежаваните идеални части и 2400 лв. месечна вноска за фонд „ремонт и обновяване“, разпределени между етажните собственици според притежаваните идеални части. Представени са също така и протокол за поставена покана за свикване на общо събрание за дата 18.02.2021 г. и протокол за поставяне на съобщение за изготвяне на протокола (л.38-39).

По делото е представен и Протокол от проведено общо събрание на етажната собственост, находяща се на адрес гр. София, *****, проведено на 30.06.2022 г. (л. 42 – 54).

Представени са фактура, оферта, кредитно известие и платежно нареждане, касаещи извършени от ищеца ремонти на обща тераса (л. 55-59).

По делото е представен и Протокол от проведено общо събрание на етажната собственост, находяща се на адрес гр. София, ****, проведено на 27.01.2023 г. (л. 60 – 68), видно от който на същото етажните собственици са взели решение за избор на оферта за ремонт на сутеренно помещение, както и други текущи ремонти, определяне на бюджет за вътрешно обновление на сградата, ремонт на асансьор, избор на начина на разпределение на вноските между етажните собственици. Представени са също така листове за гласуване и присъствен лист (л.69-79).

Видно от приложената искова молба с вх. № 135544/16.05.2023 г. етажните собственици на процесната сграда етажна собственост са предявили иск срещу ищеца в настоящото производство „Пи Ем Кей Консулт“ ЕООД за заплащане на сумата от 5819,16 лв. , представляващо общо задължение за неплатени вноски за управление и поддръжка на общите части, за фонд „ремонт и обновление“ и за фонд „Професионален домоуправител“ за притежаваните от етажния собственик обекти – ресторант, паркомясто 9, паркомясто 10 и паркомясто 11.

Представено е и Определение № ****г., постановено по гр.д. № 1****г. по описа на СРС, 140 с-в (л. 115), с което е върната исковата молба на „Пи Ем Кей Консулт“ ЕООД, с която е предявен иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС срещу етажните собственици на сграда на адрес гр. София, **** за отмяна на решенията взети на общо събрание, проведено на 27.01.2023 г., което определение след извършена служебна справка от съда се установява, че е влязло в законна сила на 13.06.2023 г.

При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

Искът е допустим, тъй като е предявен от легитимирана страна в 30-дневния преклузивен срок по чл. 40, ал. 2, вр. чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. Това е така, доколкото не е спорно между страните, че протоколът от проведеното ОС е получен от ищеца на 06.04.2023 г., като исковата молба е депозирана в съда на 10.05.2023 г., но с пощенско клеймо от дата 09.05.2023 г. Възражението на ответника, че е недопустимо да се разглеждат наведените от ищеца в молба вх. № ***** г. основания за незаконосъобразност на процесните решения на ОС, тъй като същата е депозирана след преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, е неоснователно. Тази молба е депозирана във връзка с указания на съда, дадени с Разпореждане № ***** г., да се посочат конкретни твърдения за материална незаконосъобразност на атакуваните решения на ОС, тъй като съдът е приел, че оспорването е общо. Това разпореждане е получено на 22.05.2023 г., като молба вх. № *****г. е депозирана в предоставения от съда едноседмичен срок. В цитираната молба не се сочат нови основания за незаконосъобразност, а в изпълнение на указанията на съда се конкретизира първоначално подадената искова молба.

По отношение на другите доводи за недопустимост на иска съдът следва да се съобрази със задължителната преценката на въззивния съд при извършен инстанционен контрол, направена с Определение № *****г. по в.ч.гр.д. № 8776/2023 г. по описа на СГС, с което е частично отменено Определение № **** г. за връщане на исковата молба. Постановеното определение в частта, касаеща решението по т. 2 от протокола е отменено с Определение № ***** г. по в.ч.гр.д. № 8776/2023 г. по описа на СГС, в което въззивният съд е приел иска в тази част за допустим, и доколкото определението на въззивната инстанция е задължително за първоинстанционният съд, исковата молба следва да се приеме за допустима и разгледана по същество.

По предявения иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС в тежест на ищеца е

при условията на пълно и главно доказване да установи: 1) че е собственик на обект в режим на ЕС; 2) приемането на оспореното решение на ОС на ЕС на посочената дата и с посоченото съдържание. В тежест на ответниците е да установят при пълно и главно доказване процесуалната и материалната законосъобразност на атакуваните решения, като установят настъпването на положителните факти, от чието осъществяване зависи тази законосъобразност и които положителни факти ищецът отрича.

По делото не е спорно, а беше доказано с представения нотариален акт, че ищецът „Пи Ем Кей Консулт“ ЕООД е собственик на самостоятелни обекти, находящи се в сграда в режим на Етажна собственост на адрес адрес гр. София, ****.

В производството се установи, а и страните не спорят, че на 30.03.2023 г. е проведено общо събрание на ЕС, на което по т.2 е взето следното решение: определяне на сумата от 5819,16 лв. като реално задължение за доплащане от страна на етажния собственик и ищец „Пи Ем Кей Консулт“ ЕООД за периода 01.07.2021 г. до 31.12.2022 г., дължима за търговски обект № 1 спрямо прилежащата законна собственост на идеални части в сградата в размер на 17,483 % спрямо ефективно заплатените за същия период парични вноски от всички останали собственици, спрямо прилежащите им идеални части в сградата.

Спорен по делото е въпросът за законосъобразността на проведеното общо събрание, както и законосъобразността на приетото решение.

При предявен иск за отмяна по чл. 40 ЗУЕС съдът не разполага с правомощие да проверява изцяло законосъобразността на приетото решение, като с оглед на диспозитивното начало в гражданския процес следва да се произнесе само по изрично посочените от ищеца основания за отмяна, доколкото само те представляват основанията на предявения иск. Във всички случаи тези нарушения следва да са конкретно посочени и именно те определят спорния предмет /в този смисъл Решение № **** г. по гр. д. № 4432/2015 г., I г. о. на ВКС/. С оглед исковия характер на производството и при спазване на принципа на диспозитивното начало, установен в чл. 6, ал. 2 ГПК, предметът на делото е очертан от изложените в исковата молба обстоятелства, поради което съдът е обвързан само от основанията за отмяна, посочени в нея и не следи служебно за законосъобразността на решенията, взети от Общото събрание на етажните собственици на процесната сграда на 30.03.2023 г.

Възражения по отношение на свикването на общото събрание не са наведени, а и законосъобразността по свикването му се доказва и с представените по делото писмени доказателства – покана за свикване на общото събрание и протокол за поставяне на поканата. Така от установените факти по делото се доказва, че проведеното на 30.03.2023 г. Общо събрание е свикано редовно - при спазване на чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 13, ал. 1 и чл. 14 ЗУЕС.

Ищецът е навел възражения за незаконосъобразното провеждане на общото събрание с доводи, че пълномощните на представителите на етажните собственици не са били прикрепени към протокола от общото събрание. Следователно на първо място, следва да се прецени дали е спазен редът за провеждане на общото събрание, доколкото наличието на представителна власт на участниците би оказало влияние на кворума за провеждане на събранието, в това число дали е налице кворум при взимане на решението по т. 2 от протокола на проведеното на 30.03.2023 г. ОС, с което е определен размерът на неплатените вноски от ищеца за посочения период. Приложими нормите, уреждащи представителство при провеждане на общо събрание са очертани в разпоредбата на чл. 14 ЗУЕС. Така според ал. 1 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, включително под формата на електронен документ, изпратен на електронен адрес на управителния съвет (управителя). В ал. 3 пък е предвидено, че собственик или ползвател може писмено да упълномощи и друго лице, което да го представлява, с нотариална заверка на подписа или адвокат с писмено пълномощно. В ал. 4 е предвидено ограничение относно броя на представляваните от един представител – най-много трима, а в ал. 5 пък е въведено изискване участието на пълномощник да бъде отразено в протокола. От анализа на цитираните разпоредби може да се обоснове извод, че законът не изисква пълномощните да бъдат прикрепвани и представяни заедно с протокола от проведеното общо събрание. Такова изискване има за съдържанието на протокола, като в същия се посочват участвалите лица в общото събрание и фактът дали същите са били представлявани от пълномощник. Видно от съдържанието на процесния протокол, в същия надлежно е посочено всеки един участвал в събранието етажнен собственик, както и дали същият е участвал лично и/или с пълномощник, както и начина на упълномощаване. Видно от протокола участвалите на събранието етажни собственици с пълномощници са „Интех-2“ ООД, за който по делото на лист 105 е представено пълномощно и същевременно е отразено устно упълномощаване, „Ем Ер Ес Консултинг“ ЕООД, за който по делото на лист 106 е представено пълномощно с нотариална заверка на подписа, „Си Кей Мюзик“ ООД, за който по делото на лист 108 е представено пълномощно от управителя Силвия Демирева Шишкова-Кацарова в полза на друг етажнен собственик – Милена Петрова, Димитър Живков Ангелов, за който по делото на лист 109 е представено пълномощно и същевременно в протокола е отразено устно упълномощаване, „Спортимо“ ЕООД, за който в протокола е отразено устно упълномощаване в полза на друг етажнен собственик Милена Петрова Захаријева, Георги Илиев Линеv, за който на лист 139 е представено пълномощно с нотариална заверка на подписа в полза на Кристин Ван Олстайн, Ричърд Ланза, за който на лист 110 от делото е представено пълномощно в полза на Марк Ледбетър и същевременно в протокола е отразено устно упълномощаването и Велина И.а, за която на л. 111 е представено пълномощно в полза на друг етажнен собственик – Яна Книпелмайер.

Предвид представените по делото писмени доказателства може да се обоснове извод, че при упълномощаването на етажните собственици за участието в процесното общо събрание са спазени законовите изисквания на чл. 14 ЗУЕС, като са налице писмени пълномощни и/или устно упълномощаване в полза на друг етажнен собственик, съответно пълномощно с нотариална заверка на подписите, когато пълномощник е трето на етажната собственост лице. Изключение е налице за етажния собственик „Интех-2“ ООД, който е упълномощил писмено трето на етажната собственост лице с обикновено писмено пълномощно и устно, а не в изискуемата от ЗУЕС форма – с нотариална заверка. Следователно и доколкото пълномощното за този етажнен собственик не е изготвено в предвидената от закона форма, то следва да се приеме, че „Интех-2“ ООД не е надлежно представляван на общото събрание, респективно не следва да се вземат предвид притежаваните от същото проценти от общите части при преценка за наличие на кворум за провеждане на събранието, в това число за приемане на оспореното решение. Видно от доказателствата по делото етажният собственик „Интех-2“ ООД притежава 4,475 % от общите части, следователно редовно присъствалите на общото събрание етажни собственици като не

се взема предвид участието на „Интех-2“ ООД представляват общо 86,40% от общите части. При това положение следва извод, че и без участието на „Интех-2“ ООД е спазено законовото изискване за кворум, съгласно чл. 15, ал. 1 ЗУЕС, според който общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 51 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

Относно процедурата по вземане на решението за определяне на размера на неплатените вноски съдът намира на първо място, че същото попада в компетентността на ОС, като за приемането на същото, според съда липсва изискване за квалифицирано мнозинство, тъй като в случая не става въпрос за определяне размерът на вноските от етажните собственици, а констатиране на неплатени вноски от етажнен собствен, при вече определен размер при предходно общо събрание. Ето защо, законосъобразно същото е прието с мнозинство, повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост – чл. 17, ал. 3 ЗУЕС, като не се взема предвид участието на ненадлежно представлявания етажнен собственик „Интех-2“ ООД.

На второ място, в настоящия случай съдът следва да прецени доводите на ищеца за нарушаването на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС при определяне на дължимите вноски за покриване на разходите за управление и поддръжка. Съдът намира, че в случая дължимите вноски за управление и поддържане на общите части от етажните собственици е определен с решение на общото събрание, проведено на 18.06.2021 г., за което липсват, както твърдения, така и доказателства да е и оспорено и отменено чрез предвидения за това конститутивен иск. Следователно след изтичането на 30 – дневния срок за оспорване на това решение, същото става задължително за етажните собственици, както и за съда, който поради настъпилата прекзлузия не би могъл да разглежда на този етап въпроса за неговата материална законосъобразност. От друга страна, съдът съобрази, че доводите за нарушение на посочената разпоредба, изложени от ищеца се свеждат до твърденията, че същият не е обитавал имота, поради което приложение намира чл. 51, ал. 2 ЗУЕС. Доказателства за тези си твърдения изобщо не са представени, поради което дори да не беше преклудирано това възражение, то същото би било неоснователно.

На последно място съдът намира, че правилността при изчислението на размера на неплатените вноски за „професионален домоуправител“, за фонд „ремонт и обновление“ и фонд „управление на ЕС“ е въпрос, който не би могъл да бъде разрешен в производството по чл. 40 от ЗУЕС, доколкото предметът на това производство е проверка на материалната законосъобразност на взетите решения, съгласно императивните норми на ЗУЕС. Дължимостта или не, както и размерът на неплатените вноски е предмет на установяване по предявения иск на етажните собственици срещу неизправния етажнен собственик, за какъвто има данни да е предявен. Именно в това производство ще бъдат разгледани конкретните възражения на ответника-етажен собственик за недължимост на претендираните суми.

С оглед гореизложеното, предявеният иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС е неоснователен и следва да бъдат отхвърлен.

По разноските:

При този изход на правния спор, само ответната страна има право на разноски. Претендират се разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 100 лв., като се

представят и доказателства за реално заплащане на тази сума. Предвид изложеното ищецът следва да бъде осъден да заплати на ответната страна сторените разноси за адвокатско възнаграждение в размер на 1000,00 лв.

Мотивиран от гореизложеното, настоящият състав на Софийски районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Пи Ем Кей Консулт“ ЕООД, ЕИК 130850482, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Коста Лулчев“ № 10, вх. А, ет. 1, ап. 2, представлявано от управителя *****, срещу **Етажните собственици** на общи части на жилищна сграда в режим на етажна собственост - ЖС „Поп Богомил“, находяща се в гр. София, ****, конститутивен иск с правно основание **чл. 40, ал. 1 ЗУЕС** за отмяна на решения на общото събрание по т. 2 от Протокола на ОС на ЕС, проведено на 30.03.2023 г. за определяне размера на неплатените сума от ищеца, като собственик на Търговски обект № 1 за периода от 01.07.2021 г. до 31.12.2022 г.

ОСЪЖДА „Пи Ем Кей Консулт“ ЕООД, ЕИК 130850482, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Коста Лулчев“ № 10, вх. А, ет. 1, ап. 2, представлявано от управителя ***** да заплати на **Етажните собственици** на общи части на жилищна сграда в режим на етажна собственост - ЖС „Поп Богомил“, находяща се в гр. София, ****, представлявана от управителя „Асестън – Етажна собственост“ ЕООД на основание чл. 78, ал. 3 ЗЗД **сумата от 1000,00 лв.**, представляваща сторените по делото разноси за адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

ПРЕПИС от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____