

# РЕШЕНИЕ

№ 2910

гр. София, 25.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 161 СЪСТАВ**, в публично заседание на осми февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МЕТОДИ Т. ШУШКОВ

при участието на секретаря БОРЯНА М. ТОШЕВА  
като разгледа докладваното от МЕТОДИ Т. ШУШКОВ Гражданско дело № 20211110126886 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

### **Производството е по реда на чл.124 и сл.ГПК**

Образувано е по предявен от „\*\*\*“ ЕООД (с предишно фирмено наименование „\*\*\*“ ЕООД), ЕИК \*\*\*, седалище и адрес на управление-гр.\*\*\*, срещу Етажна собственост-гр.София, кв.\*\*\* конститутивен **иск по чл.40, ал.1 ЗУЕС** за отмяна на решенията по т.3 и 5 на Общото събрание на Етажна собственост- Етажна собственост-гр.София, кв.\*\*\*, взети на 23.01.2020 г.

**В исковата молба** се твърди, че ищцовото дружество е собственик на офис 1, с идентификатор \*\*\*, на партерния етаж на сградата в етажната собственост. Проведеното общо събрание на посочената дата е нередовно свикано и проведено, а взетите решения са незаконосъобразни. Обектът на ищеца е с отделен вход, без достъп до жилищната част на сградата. Поканата за свикване на общото събрание не отговаря на законовите изисквания. Протоколът от общото събрание не отговора на изискванията на чл.16, ал.5 ЗУЕС: не съдържа място на провеждане на събрание (посочването само на гр.София, е неконкретно), не са отразени явилите се лица и техните ид.части, не е посочено кой как е гласувал по всяка точка от дневния ред. Решението по т.3 противоречи на императивната норма на чл.51, ал.1 ЗУЕС. Ищцовото дружество е освободено от заплащане на такса за разходите за управление и поддръжка на общите части на основание чл.34 от Правилника за вътрешния ред в ЕС-в редакцията му до изменението от 23.01.2020 г. с решение по т.5 от протокола, защото е със самостоятелен вход и не ползва общите части на сградата, съответно-не дължи суми за услугите, свързани с тях, които са разходи по §1, т.11 ЗУЕС; не се касае за неотложен ремонт

по чл.49 ЗУЕС или за попълване на фонд „Ремонт и обновяване“ по чл.50 ЗУЕС, за чиято дължимост е достатъчно наличието на собствено обект в сградата-етажна собственост. Претендират се разноси по делото.

**В отговора си по исковата молба**, подаден в срока по чл. 131 ГПК, ответната страна оспорва изцяло предявения иск като неоснователен и недоказан. Поддържа, че са спазени изискванията на чл.13, ал.1 ЗУЕС по свикване на ОС на етажната собственост. Сочи, че обектът на ищеца е с отделен вход, но на същия е предоставен достъп чрез карта до вътрешния двор и до самата сграда, а ищцовото дружество притежава ид.части от общите части на сградата и техническите и инфраструктурни помещения под кота  $\pm 0$  метра. Протоколът от общото събрание отговаря на изискваният на ЗУЕС-конкретното място на провеждане на общото събрание у посочено в поканата до етажните собственици; от самия протокол се установява, че са присъствали собственици на 64,54% ид.части, отразено е на кой обект са собственици, дали присъстват лично или чрез пълномощник и как са гласували по всяка точка. Вземото решение по т.3 е за разпределение на бюджета за 2020-2021 г. и определяне на вноските пропорционално на притежаваните ид.части от общите части; съществена част от разходите на бюджета са за охрана на сградата, за което е взето решение по т.2 от дневния ред; при разпределяне на разходите за охрана не намира приложение чл.51, ал.1 ЗУЕС-поради липса на нормативна уредба за тези разходи етажните собственици са свободни да определят как се разпределят те. Оспорва се ищецът да е бил освободен от такса за разходи и управление-чл.34 от правилника освобождава собствениците на обекти със самостоятелен вход от консумативни разноси за общите части, но не и от разходи за тяхното управление и поддръжка. Претендират се разноси по делото.

*Софийски районен съд, като прецени доказателствата по делото и доводите на страните съгласно чл.12 и чл.235, ал.2 ГПК, намира за установено следното:*

Между страните не е налице спор относно обстоятелствата, че ищцовото дружество е собственик на обект в процесната сграда, ведно с 1,98% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 20,68 кв.м., както и 1,83% идеални части от общите части от техническите и инфраструктурните помещения под кота плюс минус 0 метра, равняващи се на 2,49 кв.м., както и че обектът е със самостоятелен вход. Представен е нотариален акт за покупко-продажба №\*\*\*, том \*\*\*, рег. №\*\*\*, който потвърждава обстоятелството, че ищецът е собственик на обект в процесната сграда.

От протокол за поставена покана се установява, че на 14.01.2020 г. на информационните табла във вход „А“ и „Б“, на ниво партер и ниво -1 е поставена покана за провеждане на общо събрание на етажната собственост. В нея е определен и дневния ред, състоящ се от шест точки. С протокол от общото събрание на етажната собственост на адрес: гр. София, ул. „\*\*\*\*“ №11 са приети процесните решения (т.3 и т.5), предмет на делото. Приложение към протокола е и присъствен списък на участващите в общото събрание.

С решението по т.3 е прието следното: *„Разпределението на бюджета на ЕС за периода 2020-2021 г. и определянето на размера на вноските на собствениците да се извърши на*

принципа на притежаваните идеални части от сградата“. С решението по т.5 се отменя разпоредбата на чл.34 от Правилника за вътрешния ред, приет на 19.06.2015 г. и приложен към делото, гласяща следното: „Освобождават се от заплащане на консумативни разходи за общите части на сградата собствениците на магазини, офиси и други, когато за техните самостоятелни обекти е предвиден отделен вход за търговската дейност и зареждането със стока, който не съвпада с входа предвиден за останалите собственици и обитатели на сградата“. Представено е съобщение, изпратено по електронна поща до ищеца с прикачени файлове наименувани по следния начин: „\*\*\* \*\* OS\_\*\*\*“ и „\*\*\*\_OS\_\*\*\*“.

Представени са 12 бр. пълномощни за представителството на проведеното на 23.01.2020 г. общо събрание на етажната собственост.

Други допустими и относими доказателства по делото не са представени.

При така установената фактическа обстановка съдът намира от правна страна следното:

#### **I. По допустимостта на иска:**

Възражението за недопустимост на иска на основание, че исковата молба не е предявена в законоустановения срок е неоснователно-според чл.40, ал. 2 от ЗУЕС, молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаване на решението по реда на чл.16, ал.7 ЗУЕС, а връчването на протокола от общото събрание по имейл е допустимо само в хипотезата на чл.13, ал.2 ЗУЕС-на електронен адрес, посочен от етажния собственик в уведомлението до управителя на етажната собственост, каквото уведомление и посочване в настоящия случай не се твърди да е налице.

#### **II. По основателността на иска:**

С оглед липсата на правомощие съдът да проверява изцяло законосъобразността на решенията на общото събрание и диспозитивното начало в процеса, съдът следва да се произнесе само по изрично посочените от ищеца основания за отмяна на решенията на общото събрание, доколкото само те представляват основанията на предявения иск.

С исковата молба са релевирани основания за отмяна на процесното решение поради противоречие на приетото решение с материалния закон: **1)** Общото събрание не е надлежно свикано и разгласено, поканата не отговаря на изискванията на закона; **2)** Изготвеният протокол не отговаря на изискванията на чл.16, ал.5 ЗУЕС: не съдържа място на провеждане, не са посочени явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които представляват, както и номера на самостоятелния обект, не е посочен начина на гласуване на лицата по всяка от точките от дневния ред, не е посочено дали лицата участват лично или чрез пълномощник, не е ясно дали е бил налице изискуемия кворум и мнозинство при провеждането на общото събрание; **3)** Решението по т.3 от проведеното общо събрание противоречи на чл.51, ал.1 ЗУЕС; **4)** Решението по т.5 от проведеното общо събрание води до неоснователно обогатяване на ответника, защото е със самостоятелен вход и не ползва общите части на сградата, съответно-не дължи суми за услугите, свързани с тях, които са разходи по §1, т.11 ЗУЕС.

1. Съдът намира, че първото релевирано от ищеца основание за отмяна на решение от Общото събрание на етажната собственост е основателно.

Съгласно чл. 13, ал.1 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“*. В представената по делото покана за свикване на общо събрание е посочена единствено датата, за която е насрочено провеждането на общото събрание. По делото е представен протокол за поставена покана по смисъла на чл.13, ал.1 ЗУЕС, в който са посочени датата и часа на поставяне ѝ на видно и общодостъпно място – информационните табла във вход „А“ и „Б“ на ниво партер и ниво -1. Разпоредбата на чл.13, ал.1 ЗУЕС е императивна. Гореописаните реквизити следва да бъдат отразени именно в поканата, а не в протокола към нея, поради което и неотбелязването им в поканата е нарушение на правилата за свикване на общото събрание. Чрез това отбелязване се удостоверява спазването на предвидените в чл. 13, ал. 1 ЗУЕС срокове за поставяне на поканата преди датата на провеждане на общото събрание: 7-дневен и 24-часов (така и Решение №149/16.07.2013 г. по гр.д. №1210/2013 г. на ВКС-I г.о.). С оглед неспазването на императивната норма на чл.13, ал.1 ЗУЕС оспорените по делото решения са незаконосъобразно взети и подлежат на отмяна.

2. Съдът намира, че релевираното от ищеца основание за отмяна на взетото решение по т.3 поради противоречие с чл.51, ал.1 ЗУЕС е основателно. Решението е взето в разрез с разпоредбите на чл.51, ал.1, вр. с ал.6 ЗУЕС. Съгласно приетото решение, начина на определяне на размера на вноските на собствениците се извършва на принципа на притежаваните идеални части от общите части на сградата. Разпоредбата на чл.51, ал.1 ЗУЕС е императивна (така и Определение №130/17.07.2020 г. по ч. гр. дело №1770/2020 г. на ВКС-II г.о., Решение №165/26.06.2019 г. по гр.д. №4291/2018 г., на ВКС-IV г. о). В този смисъл не се допуска уговаряне на различен ред за разпределяне на разходите за управление и поддържане на общите части. Разпоредбата на чл.51, ал.1 ЗУЕС се прилага и когато за самостоятелните им обекти е предвиден отделен вход (чл.51, ал.6 ЗУЕС). Тези разходи се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. По отношение на решението по т.5 от дневния ред, съдът намира следното: Предмет на обжалването е частта на решението, с която се отменя разпоредбата на чл.34 от Правилника за вътрешния ред, гласяща: *„Освобождават се от заплащане на консумативни разходи за общите части на сградата собственици на магазини, офиси и други, когато за техните самостоятелни обекти е предвиден отделен вход/входове за търговската дейност и зареждането със стока, който/които не съвпада/т с входа/входовете, предвидени за останалите собственици и обитатели на сградата“*. С оглед изложените мотиви в т.1, се налага извода, че решението е незаконосъобразно, взето в нарушение на императивната разпоредба на

чл.13, ал.1 ЗУЕС, която определя реда за свикване на общото събрание.

С оглед констатираните пороци водещи до отмяна на взетите в т.3 и т.5 решения, то останалите такива не подлежат на разглеждане.

Въз основа на гореизложеното, съдът приема, че предявеният иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решение на Общо събрание на Етажна собственост е основателен.

*По разноските:* При този изход на спора ищецът има право на разноски в пълен размер - 1 174,77 лв. (платени адвокатско възнаграждение, държавна такса и пътни разноски).

Ответната страна няма право на разноски.

По изложените мотиви Софийски районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по предявения от „\*\*\*“ ЕООД (с предишно фирмено наименование „\*\*\*“ ЕООД), ЕИК \*\*\*, седалище и адрес на управление-гр.\*\*\*, срещу **Етажна собственост-гр.София**, кв.\*\*\*, конститутивен **иск по чл.40, ал.1 ЗУЕС**, решенията по **т.3 и т.5** на Общото събрание на Етажна собственост-гр.София, кв.\*\*\*, взети на 23.01.2020 г.

**ОСЪЖДА** на основание чл.78, ал.1 ГПК **Етажна собственост-гр.София**, кв.\*\*\*, да заплати на „\*\*\*“ ЕООД (с предишно фирмено наименование „\*\*\*“ ЕООД), ЕИК \*\*\*, седалище и адрес на управление-гр.\*\*\*, сумата 1 174,77 лв.- разноски по делото.

**Решението** подлежи на въззивно обжалване пред Софийски градски съд в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

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