

РЕШЕНИЕ

№ 6107

гр. София, 19.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 162 СЪСТАВ, в публично заседА.е на трети февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: РУМЯНА З. ЗАПРЯНОВА

при участието на секретаря АНЕЛИЯ Н. ГЕОРГИЕВА
като разгледа докладваното от РУМЯНА З. ЗАПРЯНОВА Гражданско дело
№ 20211110139535 по описа за 2021 година

Предявени са конститутивни искове с правно основА.е чл. 40 ЗУЕС. Ищците В. Д. Т. и А. Н. К. твърдят, че са собственици на апартамент № 210 и апартамент № 302, находящи се в *****, съответно на ет. 2 и ет. 3. Излагат, че на 14.06.2021 г. било проведено общо събрА.е на етажните собственици в блока, което било свикано и проведено в нарушение на нормите на ЗУЕС. На двата входа били залепени покА. за провеждане на ОС с различен ден на провеждане – 07.06.2021 г. и 14.06.2021 г., които не съдържали и дата и час на постановяването на поканата, както и подпис на лицето, което свиква ОС. Общото събрА.е е проведено без да се обяви председател и не е проведен избор на лице, което да води протокола. Решенията по т. 2 и т. 5 от дневния ред са материално незаконосъобразни, тъй като решенията за промяна на състава на колективния орган – У.с. (УС), и за избор на управител, са взети без необходимото мнозинство. Мандатът на УС е удължен с още две години незаконосъобразно и за управител е избрано лице, което не е собственик на обект в сградата. Правят оплакване, че е недопустимо съществуването едновременно на два органа с управителни функции – УС и управител. Молят за отмяна на взетите решения по т. 2 и 5 от дневния ред поради тяхната незаконосъобразност. Поддържат, че незаконосъобразно е избран нов управител на ЕС, който не отговаря на изисквА.ята на чл. 19, ал. 5 ЗУЕС. Общото събрА.е не било свикано по установения ред, а впоследствие била направена негласувана промяна в дневния ред. Протоколът от ОС също не е разгласен по законоустановения ред. Не са спазени изисквА.ята за кворум при вземане на решенията. Претендират разноски. Правят възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

С исковата молба ищците молят за събирането на писмени и гласни доказателства.

В съдебно заседА.е ищцата А. Н. К., чрез своя пълномощник, поддържа предявения иск и направените доказателствени искА.я. Ищцата В. Д. Т., чрез своя пълномощник, оттегля иска в частта по отношение на т. 5 от дневния ред. В останалата част ищцата поддържа предявения иск и направените доказателствени искА.я.

Ответникът Е.с. (ЕС), находяща се в *****, чрез адв. В. И., с пълномощно, представено с отговора, оспорва исковата молба с отговор в срока по чл. 131 ГПК. Заявява, че взетите на 14.06.2021 г. решения са законосъобразни. Твърди, че процедурата по свикване на проведеното на 14.06.2021 г. общо събрА.е е спазена събрА.ето е проведено при наличие на кворум. Посочва, че не разполага с книга на етажната собственост. Поддържа, че

по делото не са представени доказателства, че ищците са оспорили в срока и по реда на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС протокола от процесното ОС. Сочи, че изложеното формалното нарушаване на чл. 16, ал. 4 ЗУЕС, доколкото в протокола не е било отразено, че водещият протокола е избран за протоколчик, не може да обоснове само по себе си незаконосъобразност на проведеното ОС. Претендира разноси. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

С отговора ответникът представя писмени доказателства и моли за разпит на свидетели.

В съдебно заседание процесуалният представител на ЕС поддържа направените в отговора възражения и иска А.я. Във връзка с дадените от съда указания, ищците ангажира допълнителни писмени доказателства

Съдът, след като обсъди събр.я по делото доказателствен материал, приема за установено от фактическа страна следното:

Не е спорно между стр.те по делото, че ищците са собственици на апартамент № 210 и апартамент № 302, находящи се в *****, съответно на ет. 2 и ет. 3, както и че управлението на сградата не се осъществява за всеки вход поотделно

Не е спорно също така, че на 14.06.2021 г. е проведено общо събр.е на етажната собственост, на което е взето решение да се избере УС, председател на УС и управител на ЕС.

За събр.ето са били залепени на различни дати две пок.а., представени от ищците по делото (л. 15 и 16). Едната покана е за свикване на общо събр.е на ЕС на 07.06.2021 г. от 20,00 ч., обявена на 24.05.2021 г., със следния дневен ред: 1. Равносметка за изминалия период; 2. Избора на УС и домоуправител /у-л на ЕС/; 3. Длъжности към ЕС и предприемане мерки към тях; 4. Паспортизация на ЕС и отговорници; 5. Бюджет 2021 г.; 6. Разни. Втората покана е за свикване на общо събр.е на етажната собственост на 14.06.2021 г. от 20,00 ч., обявена на 26.05.2021 г., със същия дневен ред. И на двете пок.а., при липса на подпис, е отбелязано, че изхождат от домоуправител М. Ш.. От ответника не е представен протокол за поставена покана за свикване на общо събр.е.

По делото не са представени пълномощни за представителство пред общото събр.е на ЕС.

Установява се от уведомление до кмета на район „И.“, С.о., на основа.е чл. 46б ЗУЕС, с вх. № РИС21-ГР94-1163/22.06.2021 г. (л. 130), че на вписване подлежи УС в състав: С. Д. С. – председател на УС и членове: А. К., М. И., Б., Х., К. И., П., А. С. и Д., избран на общо събр.е на ЕС, проведено на 14.06.2021 г., а което са били представени 62% идеални части от общите части на сградата.

По делото не е представен протокол за поставено съобщение за изготвен протокол по смисъла на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС.

На 23.06.2021 г., до С. Д. С., в качеството му на председател на УС на ЕС, е изпратено оспорване на съдърж.ето на протокола от проведеното на 14.06.2021 г. общо събр.е на ЕС. Пратката не е потърсена от получателя.

В съдебно заседание, проведено на 03.02.2022 г. е разпитана свидетелката Б. И.а М., без родство и служебни отношения със стр.те, която е наемател на апартамент 217, находящ се в *****, ет. 2. Свидетелката потвърждава, че е проведено събр.е на ЕС на 14.06.2021 г., на което тя е присъствала. Твърди, че на събр.ето не са били преброени гласовете на обитателите. Според свидетелката, след това в протокола всички гласове са били зачетени, но тя като наемател е нямало право да гласува. Сочи, че в протокола е липсвал М.Г., който е бил член на стария УС, а е бил вписан Ц. П. от ап. 307. Свидетелката твърди, че около 22.06.2021 г. ищцата А. К. е получила копие от протокола и свидетелката го е прочела веднага, като на 23.06., заедно с ищцата А. К. са отишли при адвокат.

На въпроси на пълномощника на ищцата А. К., свидетелката потвърждава, че общото събр.е е било свикано чрез залепване на съобщение два пъти с бележки на входовете, на трите входа, и на които бележки липсва подпис. Твърди, че на събр.ето на ЕС не е бил избран председател и протоколчик. Според свидетелката, 2/3 от блока са наематели, като единия вход целия е на общината, а останалите два входа са към МОН, БАН и ВУЗ-овете и 1/3 са собственици, които нямали кворум по събр.ята. Твърди, че преди години е гласувано всички да гласуват с равен глас, именно защото наемателите са били много, а

собствениците- малко и на събрА.ето, проведено на 14.06.2021 г., са били зачетени и гласовете на наемателите, което свидетелката е прочела в протокола. Всички са имали равен глас и са били написА. в протокола. Според свидетелката е имало промяна в управителния съвет, без да е било гласувано да се правят смени. Негласуван е останал бюджетът за 2021 г.

На въпроси на пълномощника на ответника, свидетелката отговаря, че редовно заплаща дължимите си режийни, но е спряла да плаща фонд Ремонт. Твърди, че до месец 08.2021 г. е била платила всичко и фонд Ремонт и може да представи всички квитанции. Сочи, че вноската за фонд Ремонт е 8 лв. на месец за малките апартаменти, а за големите е 12 лв.

На въпроси на съда, свидетелката отговаря, че един път е бил присъствал представител на общината и на МОН. Твърди, че се е била свързала лично със С.у. и е получила отговор, че били поканени от управляващите оргА. на блока. Твърди още, че нито на 14.06.2021 г., нито на следващите събрА.я през 10.2021 г. и 11.2021 г. не е присъствал представител на МОН, БАН и ВУЗ-овете.

Като писмени доказателства по делото са приети протоколи от предходни общи събрА.я на етажните собственици, проведени на 10.11.2021 г., на 20.01.2020 г., на 28.02.2019 г., 16.03.2017 г. и на 22.02.2018 г., както и покана до кмета на район „И.“, С.о., за осигуряване на присъствие на представител на общо събрА.е на ЕС на 28.02.2019 г., тъй като район „И.“ е собственик на апартаменти в блок №, ж.к. „Д.“-1. Видно от отразяващата в протокола от 28.02.2019 г., е избран УС на ЕС с членове А. С., М. И., А. К., М. Гюров, К. И., Р. Б. и Ч. Х., а за членове на контролния съвет са били избрА. А. С., В. Т. и Т. Д.. От протоколите също така не е видно дали са присъствали представители на общината и на МОН.

При така установената фактическа обстановка съдът намира предявеният иск с правно основа.е чл. 40 от ЗУЕС за допустим и основателен, предвид следните съображения:

Исковата молба е депозирана от лица, за които е налице правен интерес от оспорването на решения на общо събрА.е на етажни собственици, а именно двама от етажните собственици. Тя е подадена и в преклузивния тридесетдневен срок по чл. 40 ал. 2 от ЗУЕС. Съгласно практиката на ВКС, когато оповестяването на протокола от общото събрА.е не е извършено по предвидения в чл. 16, ал. 7 ЗУЕС ред, независимо от причините за това, то срокът за обжалване започва да тече от момента на действителното узнаване, че такъв е изготвен, тъй като от този момент всеки заинтересован собственик може да поиска копие от него (в този смисъл определение № 451 от 17.07.2015 г. на ВКС по гр. д. № 2536/2015 г., I г. о., ГК; определение № 462 от 24.09.2012 г. на ВКС по ч. гр. д. № 373/2012 г., I г. о., ГК). Неоснователно е възражението на ответника, че не се установява собственици на апартаменти в сградата да са оставили адрес за кореспонденция, съответно телефонен номер, и да са поискали да бъдат уведомява. на тях за свикване на общо събрА.е на ЕС, по смисъла на чл. 13, ал. 2 ЗУЕС. Ищците не навеждат твърдения и по делото не са представени доказателства във връзка с това, че ищците са собственици, които не ползват самостоятелния си обект или са отсъствали повече от месец, за да са приложими разпоредбите на чл. 13, ал. 2-4 ЗУЕС.

Тъй като по делото не са представени писмени доказателства, че е спазен редът за оповестяването на протокола, съобразно разпоредбата на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, а от показА.ята на свидетелката М., които настоящият съдебен състав кредитира и приема за логични, последователни, непротиворечиви и в съответствие с представените по делото писмени доказателства, следва, че е узнала за копие от протокола около 22.06.2021 г., то исковата молба от 06.07.2021 г. е подадена в срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

Етажната собственост, макар и да е неперсонифициран правен субект, се ползва с оргА.чена правосубектност в изрично изброените от закона случаи, какъв е и иска по чл. 40 от ЗУЕС .

Предвид горното съдът приема, че е сезиран с допустим иск.

Разгледан по същество, искът е и основателен.

Съдът намира, че се установи по делото допуснати нарушения на императивните разпоредби, регламентиращи свикването и провеждането на общото събрА.е, опорочаващи взетите на него решения.

На първо място, ответникът, чиято е доказателствената тежест, не установи спазването на процедурата по свикване на общото събрА.е.

В случая за свикване на общото събрА.е на 14.06.2021 г. от ищцата са представени две покА. – от 24.05.2021 г. и от 26.05.2021 г. Не е спорно, а и се потвърждава от показА.ята на свидетелката М., че покА.те са били поставени на видно и общодостъпно място на трите входа, чл. 13, ал. 1 ЗУЕС. Тези две покА. обаче сами по себе си опорочават свикването на общото събрА.е, поради обстоятелството, че датата и часът на поставянето им не е отбелязан върху тях, за залепването на поканата не е бил съставен протокол, както и че не съдържат подпис на лицето, което свиква общото събрА.е. По тези съображения, съдът намира, че общото събрА.е, решенията на което са предмет на оспорване в настоящето производство, е нередовно свикано, което опорочава взетите на него решения.

На следващо място съдът счита, че е допуснато нарушение на разпоредбата на чл. 16, ал. 4, изр. 2 ЗУЕС. Видно от съдържА.ето на протокола от проведеното общо събрА.е на 14.06.2021 г. протоколчик не е бил избран, липсва и подпис на такъв в края на протокола.

За законосъобразното вземане на решенията следва да е спазена и разпоредбата на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС за изискуемо съдържА.е на протокола, а именно: дата и място на провеждане на общото събрА.е, дневния ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували "за", "против" или "въздържал се", техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. В настоящия случай в протокола не са посочени притежавА.те от етажните собственици идеални части, нито техният общ сбор, какъвто е отбелязан в горепосоченото уведомление по чл. 46б ЗУЕС. В него не е отразено и провеждането му при условията на чл. 15, ал. 1 и ал. 2 ЗУЕС. Съгласно чл. 14, ал. 1 ЗУЕС, собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрА.е, 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 заседА.е на общото събрА.е, което се отразява в протокола на събрА.ето, или в писмена форма. Съобразно чл. 14, ал. 2 ЗУЕС, когато в етажната собственост собственици са и общините, държавата или юридически лица, упълномощаването се извършва съответно от кмета, областния управител, съответния министър или управителните оргА. на юридическите лица. В случая обаче не е посочено в протокола дали са присъствали упълномощени лица и съответно кого от собствениците или ползвателите представляват, а в приложения присъствен лист липсват реквизити, т. е. те не удостоверяват провеждането на събрА.е при наличие на кворум и мнозинство. Наличието на изискуемия в закона кворум не може да се установи с други доказателства по делото. С отговора на исковата молба е посочено, че не е налице книга на етажната собственост, въпреки че, съгласно чл. 23, ал. 1, т. 6 вр. чл. 7 ЗУЕС, УС, респ. управителят, има задължение да създава, съхранява и поддържа такава книга на етажната собственост.

В допълнение, съдът счита, че са допуснати и нарушения на разпоредбите, регламентиращи провеждането на общото събрА.е, в частност нормата на чл. 17 ал. 1 ЗУЕС. Съгласно чл. 17, ал. 1 ЗУЕС, в общото събрА.е собствениците имат право на глас, съответно на притежавА.те от тях идеални части от общите части на сградата в режим на Е.с.. При това числено съотношение те участват при сформирание на кворума, който законът изисква като необходим, за да бъде прието решение (чл. 17, ал. 2 и ал. 3 ЗУЕС). МехА.змът за определяне на съдържА.ето на правото на глас в общото събрА.е на сградата в режим на Е.с. следва да е еднакъв при всеки възможен случай - и когато правото е пряко установимо чрез представените документи за собственост (чл. 17, ал. 1 ЗУЕС), и когато то следва да бъде предварително установено от ОС, защото в документите за собственост съответните идеални части не са посочени (чл. 17, ал. 4 ЗУЕС) или са посочени погрешно (чл. 17, ал. 5, т. 1 ЗУЕС). Това е така, защото мехА.змът е зададен от императивната разпоредба на чл. 40 ЗС, а нормите в ЗУЕС го възпроизвеждат. (вж. определение № 625 от 7.12.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4228/2015 г., I г. о., ГК). В случая, както е видно от протокола, в него не са отразени проценти на идеални части от общите части за всеки, присъстващ на събрА.ето, освен това идеалните части на всеки един от собствениците не са индивидуализирА. и в представения от ответника списък към протокола (л. 38-43). Размерът им не може да бъде потвърден и от книга на собствениците, тъй като, както беше посочено, такава, в която да са вписА. обстоятелствата по чл. 7, ал. 2 ЗУЕС, не е налице. Не е приложена и процедурата по чл. 17, ал. 4-6 ЗУЕС, в случай, че в документите за собственост на самостоятелните обекти в сгради в режим на Е.с. не са посочени съответните идеални части от общите части на сградата. В допълнение, видно от протокола и от показА.ята на свидетелката М., в гласуването са

участвали и наематели на самостоятелни обекти в сградата в режим на Е.с., което е в противоречие с разпоредбата на чл. 5, ал. 4 ЗУЕС във вр. § 1, т. 5 от ДР на ЗУЕС.

В заключение на гореизложеното, разпоредбите на ЗУЕС, касаещи провеждането на общото събрА.е, са императивни, поради което и неспазването им обуславя незаконосъобразността на приетите от общото събрА.е решения.

Ето защо и с оглед допуснатите нарушения на императивните разпоредби на чл. 12, чл. 16 и чл. 17 ЗУЕС, касаещи свикването и провеждането на общото събрА.е, всички решения, взети на общото събрА.е, проведено на 14.06.2021 г. следва да бъдат отменени без да се извършва преценка за тяхната материална законосъобразност.

На основА.е чл. 78 ал. 1 от ГПК в тежест на ответника следва да бъдат възложени направените от ищците разноски за заплащане на държавна такса и адвокатски хонорар в общ размер от 1 030 лв., от които 650 лв. разноски за адвокатско възнаграждение на ищцата А. Н. К. и 300 лв. - адвокатско възнаграждение и 80 лв. – заплатена държавна такса на ищцата В. Д. Т.. Неоснователно е възражението на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Минимално дължимото възнаграждение за процесуално представителство на длъжника следва да бъде изчислено съобразно редакцията на Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, действала към момента на сключване на договорите за правна защита – съответно на 30.09.2021 г. и на 23.06.2021 г. Съгласно чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредбата (в ред. от ДВ, бр. 68 от 2020 г., преди изменението, въведено с ДВ, бр. 88 от 2022 г.), възнаграждението за процесуално представителство, защита и съдействие по граждански дела за неоценяеми искове е 600 лв. В този смисъл разноските за адвокатските възнаграждения, заплатени от ищците не са прекомерни, включително заплатеният от ищцата А. Н. К. адвокатски хонорар в размер на 650 лв., предвид, че по делото е имало две заседА.я (на 18.11.2021 г. и на 03.02.2022г.), в които пълномощника на ищцата се явил, както и предвид фактическата и правната сложност на делото.

Водим от горното и на основА.е чл. 235 от ГПК вр. чл. 42 от ЗУЕС, съдът

РЕШИ:

По молба на В. Д. Т. и А. Н. К., с адрес в *****, съответно на ет. 2 и ет. 3, апартамент № 210 и апартамент № 302, ОТМЕНЯ всички решения, взети на общото събрА.е, проведено на 14.06.2021 г. на етажните собственици на Е.с., находяща се в *****, представлявана от У.с. в състав: С. Д. С. – председател и членове: А. К., М. И., Б., Х., К. И., П., А. С. и Д..

ОСЪЖДА Е.с., находяща се в *****, представлявана от У.с. в състав: С. Д. С. – председател и членове: А. К., М. И., Б., Х., К. И., П., А. С. и Д., да заплати на А. Н. К. и В. Д. Т., с адрес в *****, съответно на ет. 2 и ет. 3, апартамент № 210 и апартамент № 302, сумата в общ размер от 1 030 лв., от които 650 лв. разноски за адвокатско възнаграждение на ищцата А. Н. К. и 300 лв. - адвокатско възнаграждение и 80 лв. – заплатена държавна такса на ищцата В. Д. Т..

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба, подадена чрез Софийски районен съд до Софийски градски съд в двуседмичен срок, считано от датата на връчването му на стрА.те.

Съдия при Софийски районен съд: _____