

# РЕШЕНИЕ

№ 429

гр. София, 08.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 32 СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ М. ЗАПРЯНОВА

при участието на секретаря КАМЕЛИЯ Й. ЙОТОВА КУПЕНОВА като разгледа докладваното от МАРИЯ М. ЗАПРЯНОВА Гражданско дело № 20231110139467 по описа за 2023 година

Ищецът И. В. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ул. Г\*\*\* № 67А, ет.1, ап.1, е предявил иск по чл.40 ЗУЕС срещу собствениците на подземни и надземни гаражи и паркоместа в сграда в режим на етажна собственост, находяща се на адрес гр. София, ул. \*\*\* №124, секция А/Б/В, представлявана от председателя на УС на ЕС \*\*\*, за отмяна на решенията, взети на ОС на ЕС, проведено на 09.06.2023г., съгласно протокол от същата дата, а именно: по т.1 – за избор на членове на УС на ЕС, по т. 2 – за приемане на бюджет на ЕС, разпределяне на разноски и приемане на решение, че в случай, че собственик не заплати дължимата сума до 3 месеца след изтичане на периода за който се дължи, ще бъде спирано дистанционното и приложението за автомобилните гаражни врати и че гласуваните суми се дължат от всички собственици на паркоместа и гаражи, независимо дали се използват, както и че всички собственици с текущи задължения по вноски, приети на предходното събрание през месец 7.2022 г. се приемат за дължими и всички собственици са длъжни да ги направят, и по т.3 – за избор на оферта на „\*\*\*“ ЕООД и упълномощаване на избрания управител на ЕС да сключи договор. Твърди, че ОС на ЕС е било свикано за 08.06.2023 г., но поради липсващ кворум от 67% е отложено с 1 час, но отново е липсвал кворум от 33% и поради това ОС на ЕС е отложено и проведено на следващия ден – 09.06.2023 г., с посочен в протокола кворум от 16%. Твърди, че съобщение за изготвен протокол от ОС на ЕС е поставено на видно място е ЕС на 16.06.2023 г.

Оплакванията на ищеца са: общото събрание не е свикано по реда на ЗУЕС, не е ясно от кого е свикано, липсва необходимия кворум при провеждане на събранието, а посочения в протокола кворум при вземане на решенията е неправилно определен (в протокола липсват данни за идеални части на отделни обекти), неправилно отчитане на гласовете (13 подписа

са отчетени като 16 гласа), приети са решения, невключени в дневния ред, както и приемане на решение за възлагане на правомощия на УС на физически лица, които не са собственици на обекти в ЕС без да е налице необходимия кворум и мнозинство. Посочва, че решението по т.2 за изискуемост на вноските по решение от проведено м.07.2022 г. ОС на ЕС противоречи на закона, тъй като с влязло в сила решение по гр.д. 48075/2022 г., СРС, решенията на това общо събрание са отменени.

Ищецът следва да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сградата на Етажна собственост; че е подал исковата молба в 30-дневен срок от оповестяването на съобщението за изготвен протокол от ОС.

В тежест на ответника е да докаже, че са спазени изискванията на ЗУЕС относно свикването и провеждането на ОС и кворума за взимане на решенията.

В срока по чл.131 ГПК ответникът е представил отговор на исковата молба, с който оспорва иска. Излага доводи, че искът е недопустим, тъй като ищецът е пропуснал преклузивния срок за оспорване по чл. 40 ЗУЕС, както и че е неоснователен. Сочи, че общото събрание е свикано на 01.06.2023 г. с покана, съставен е протокол. Твърди, че липсват идеални части за всеки обект, тъй като не са представени нотариални актове на самостоятелните обекти в ЕС и поради това броя на гласовете за всеки обект е определен по реда на ЗУЕС. Твърди, че решението на ОС на ЕС за спиране на дистанционното за гаража при неплащане на вноски за ЕС за 3 месеца не ограничава правото на собственост, тъй като ищецът може да отвори механично вратата на гаража и има достъп до обекта си. Оспорва със съдебно решение по гр.д. 48075/2022 г., СРС да е отменено решение на ОС на ЕС в частта за определяне на разноски за ЕС. Претендира разноски.

Предявеният иск по чл.40 ЗУЕС е допустим – уведомлението за изготвен протокол е поставено на 16.06.2023 г., а исковата молба е подадена на 14.07.2023 г – спазен е срокът по чл.40, ал.2 ЗУЕС.

С приетия за окончателен доклад като безспорно е отделено, че ищецът е собственик на обект (двоен подземен гараж №26 и 27) в сграда в режим на етажна собственост, находяща се на адрес гр. София, ул. \*\*\* №124, секция А/Б/В, както и че председател на УС на ЕС е \*\*\* На 09.06.2023г. е проведено ОС на ЕС, на което са приети оспорваните решения, както и че отчитането на кворум и мнозинство при вземане на решенията на ОС на ЕС не е съобразно идеалните части на собственика на всеки самостоятелен обект .

Спори се дали са спазени изискванията на ЗУЕС относно провеждането на ОС и кворума за взимане на решенията и дали приетите решения противоречат на императивни законови разпоредби.

В отговора на исковата молба е посочено, че при вземане на решенията /както и в самия протокол/ не са описани съответните идеални части, тъй като на УС не са представени нотариални актове. Поради това и с приетия за окончателен доклад е отделено като безспорно, че отчитането на кворум и мнозинство при вземане на решенията на ОС на ЕС не са съобразени с идеалните части на собственика на всеки самостоятелен обект.

Съгласно чл.17, ал.1 ЗУЕС в общото събрание собствениците имат право на глас, съответстващ на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Нормата е императивна, поради което Общото събрание не може да приема друг начин на отчитане на кворума и мнозинството /в случая съобразно броя на обектите – единични или двойни гаражи/. Предвид нарушаването на посочената императивна правна норма, взетите от ОС на ЕС, проведено на 9.6.2023г., решения са незаконосъобразни, предявеният иск е основателен и следва да бъде уважен.

На ищеца следва да се присъди сумата 80лв. – разноски в производството.  
Воден от горното, Софийски районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ**, по предявения иск по чл.40 ЗУЕС от **И. В. С.** с ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ул. Г\*\*\* № 67А, ет.1, ап.1, срещу **собствениците на подземни и надземни гаражи и паркоместа в сграда в режим на етажна собственост**, находяща се на адрес гр. София, ул. \*\*\* №124, секция А/Б/В, представлявана от председателя на УС на ЕС \*\*\*, **решенията**, взети на ОС на ЕС, проведено на 09.06.2023г., съгласно протокол от същата дата, а именно: по т.1 – за избор на членове на УС на ЕС, по т. 2 – за приемане на бюджет на ЕС, разпределяне на разноски и приемане на решение, че в случай, че собственик не заплати дължимата сума до 3 месеца след изтичане на периода за който се дължи, ще бъде спирано дистанционното и приложението за автомобилните гаражни врати и че гласуваните суми се дължат от всички собственици на паркоместа и гаражи, независимо дали се използват, както и че всички собственици с текущи задължения по вноски, приети на предходното събрание през месец 7.2022 г. се приемат за дължими и всички собственици са длъжни да ги направят, и по т.3 – за избор на оферта на „\*\*\*“ ЕООД и упълномощаване на избрания управител на ЕС да сключи договор.

**ОСЪЖДА** собствениците на подземни и надземни гаражи и паркоместа в сграда в режим на етажна собственост, находяща се на адрес гр. София, ул. \*\*\* №124, секция А/Б/В, представлявана от председателя на УС на ЕС \*\*\*, да плати на **И. В. С.** с ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ул. Г\*\*\* № 67А, ет.1, ап.1, сумата 80лв. - разноски в исковото производство.

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

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