

РЕШЕНИЕ

№ 20624

гр. София, 13.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 120 СЪСТАВ, в публично заседание на
тринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния
състав:

Председател: ВЕНЕТА СТ. Г.ЕВА

при участието на секретаря КАМЕЛИЯ АНЧ. КОСТАДИНОВА
като разглежда докладваното от ВЕНЕТА СТ. Г.ЕВА Гражданско дело №
20221110167595 по описа за 2022 година

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

Образувано е по искова молба вх. № 275419/12.12.2022 г. на Н. Г. К., ЕГН
*****, гр. София, кв. ., ул. . № 10, ет. 5, ап. 16, със съдебен адрес: гр. София, ул.
Доспат № 36, партер, чрез адвокат В. К., срещу етажни собственици на самостоятелни
обекти в сграда с режим на Етажна собственост с адрес: гр. София, кв. ., ул. . № 10,
действащи чрез Управителя на ЕС . гр. София, кв. ., ул. . № 10, ап. 3, чрез адвокат Г. Д.,
съдебен адрес: гр. София, ул. Христо Станчев № 8, партер, като е предявен конститутивен
иск по чл.40, ал.1 ЗУЕС за отмяна на решения на Общо събрание на Етажна собственост с
адрес: гр. София, кв. ., ул. . № 10, действащи чрез Управителя на ЕС . проведено на
16.10.2022 г.

В исковата молба се твърди, че на проведено Общо събрание на . на 16.10.2022 г. са
взети незаконосъобразни решения, чиято отмяна се иска, като са описани подробно и в
уточнителна молба от 11.01.2023 г., както следва: 1) Решение по т. 1.3. от дневния ред: „Взе
се решение ремонтът на целия покрив да се извърши по предоставената оферта от фирма „–
НДИ“ ЕООД, и да се наеме скеле по офертата на фирма „–“ ЕООД; 2) Решение по т. 2 от
дневния ред: „Взе се решение цялата сума за ремонта на покрива, включително и за наема на
скеле, да бъде събрана до 03.03.2023 г.; 3) Решение по т. 3 от дневния ред: „Взе се решение в
най-кратък срок да се смени настоящата система за контрол на достъп до асансьора по
оферта № 1“; 4) Решение по т.5 от дневния ред: „Взе се решение съгласно гореизложеното в
конкретната т. 5“, а именно: „Поради отново възникнал спор относно ползването на
асансьора и съответно заплащането му от собствениците, които го ползват, се предложи
монтирането на новата система да се заплати съразмерно между всички ползващи асансьора,
като ако някой, който до момента не го е ползвал, реши впоследствие, че иска да го ползва,
ще трябва също да заплати съразмерно частта от цената на системата. Излишъкът като сума
ще се върне съразмерно на останалите собственици, които вече са заплатили своята част от
цената на системата. Устройството, което ще активира и деактивира чиповете, ще се
съхранява от управителя на ЕС. Тя ще следи и за плащането в срок на дължимите суми за

поддръжката на асансьора, като при липса на плащане до съответния определен срок, ще деактивира съответния чип за достъп до асансьора. Предложи се също така да остане в сила решението по т. 11.3, прието от ОС, проведено на 15.09.2022 г., с изключение на определения срок от 10 календарни дни в месеца, през които ако е бил активен чипът за достъп до асансьора, собственикът, който го е ползвал, да заплаща частта от цялата месечна, която се дели поравно между всички ползващи асансьора. Предложи се собственикът, чийто чип е бил активиран, да заплаща частта от цялата месечна такса, която се дели по равно между всички ползващи асансьора, независимо колко дни в месеца е бил активен чипът, както и частта от месечната сметка за електроенергията, изразходена за ползването на асансьора. Уточни се също така, че месечната такса за поддръжка на асансьора, се дели спрямо броя на апартаментите, чиито живущи ползват асансьора, а не спрямо броя на живущите в апартаментите.“

Ищецът твърди, че копие от протокола от проведеното на 16.10.2022 г. Общо събрание ѝ бил връчен на нейната електронна поща на 11.11.2022 г. Счита, че са налице множество тежки пороци в процедурата по свикване и провеждане на ОС, доколкото липсвали почти всички задължителни реквизити, определени от законодателя в чл. 16 от ЗУЕС. Счита, че е нарушена процедурата по свикване на ОС, като съсобствениците не са били уведомени надлежно за свикване на Общото събрание и не са имали възможност да упражнят правото си на участие в него. Твърди, че не е поставена покана по смисъла и в срока по чл. 13 от ЗУЕС, липсвали подписи на лицата, свикващи ОС, дата и час на поставяне, включително липсвал изготвен протокол за поставянето на покана, съдържащ дата и час на поставяне на поканата и дата на изготвяне на протокола. Счита, че е нарушена процедурата по провеждане на ОС, като не е избран законосъобразно протоколчик на същото. Твърди, че липсват пълномощни за лицата, които са участвали на ОС с пълномощно, не е посочен начина, по който са гласували присъствалите на Общото събрание, нито били посочени проценти от идеалните части по време на гласуване на всяка отделна точка от дневния ред. Твърди, че в нарушение на материалния закон са правени промени в дневния ред, доколкото нямало данни да е налице хипотезата на чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС – неотложност. Сочи, че липсват пълните имена на явилите се лица, същността на техните изявления и начина, по който са гласували. Навежда доводи за наличие и на други конкретни пороци, като моли съда да отмени взетите решения от ОС на ЕС на 16.10.2022 г. и да му присъди разноски.

В отговора си по исковата молба, подаден в срока по чл. 131 ГПК, ответната страна оспорва исковата претенция. Счита същата за недопустима, тъй като не е спазен преклузивния месечен срок за предявяването му. Сочи, че ищцата е посочила електронна поща за връчване на съобщения, касаещи . едва на 08.11.2022 г., а съобщението за изготвения протокол за проведеното събрание било поставено на 23.10.2022 г., съгласно протоколирано съобщаване. Твърди, че е връчен сканиран оригинал на Протокола от Общото събрание на електронната поща на ищцата на 23.10.2022 г. При евентуалност, оспорва исковата молба като неоснователна и недоказана. Излага подробни доводи за спазване на процедурата по свикване и провеждане на общото събрание, чиито решения са атакувани. Моли съда да прекрати производството по недопустимия иск, а при евентуалност да го отхвърли, като им присъди разноски.

Съдът, като прецени становищата на страните и като обсъди събранията по делото доказателства, формира следните изводи от фактическа и правна страна:

Съгласно чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание на етажните собственици, като според ал. 2 молбата за отмяна на решението се подава пред районния съд по местонахождението на . в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. За да бъде

уважен искът по чл. 40 ЗУЕС, по делото следва да бъде констатирано, че общото събрание, на което е взето атакуваното решение, не е било свикано и/или проведено по предвидения в ЗУЕС ред, като съдът проверява спазването на съответните изисквания съобразно доводите на ищеца за незаконосъобразност на събранието и конкретни нарушения, наведени с исковата молба. Тежестта на доказване законосъобразността на свикването и провеждането на събранието е върху ответниците.

В настоящия случай между страните по делото не е спорно, че ищецът е собственик на самостоятелен обект от сградата-етажна собственост, намираща се в гр. София, кв. ., ул. . № 10, като това се установява и от представеното по делото копие от нотариален акт № 5, том XI, рег. № 12761, дело № 1870 от 2007 г., по описа на нотариус Ивайло Николов, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 040, с район на действие – района на Софийски районен съд (л. 8–9 от делото), а именно Апартамент № 16 на пети етаж. Следователно, ищецът е материалноправно легитимиран да иска отмяна на решенията на общото събрание на етажните собственици в процесната сграда с режим на Етажна собственост, по реда на чл. 40 от ЗУЕС.

Процесното Общо събрание е проведено на 16.10.2022 г., което обстоятелство е безспорно между страните и се установява от представените по делото копия от протоколи от Общото събрание. Исковете, предмет на настоящото дело, са предявени на 09.12.2022 г. по електронен път, като ищецът твърди, че е получил копие от протокола на електронна поща на 11.11.2022 г., поради което счита, че е подал иска в законоустановения срок. Ответникът оспорва това обстоятелство, поради което следва да се извърши проверка първо по отношение на това оспорване, тъй като установяването на този факт е основен във връзка с допустимостта на иска, но същия е проверяем едва след събиране на всички релевантни за спора доказателства.

Видно от представено извлечение от електронна поща (л.41 от делото), ищцата е изпратила уведомление до управителя на . по реда на чл. 13, ал. 2 от ЗЕС от 08.11.2022 г., като е посочила, че не ползва собствения си имот в . и е посочила адрес за кореспонденция, електронна поща и телефонен номер, като е поискала за в бъдеще да бъде уведомявана и да ѝ се връчват покани за общи събрания, протоколи от тях, да ѝ се изпращат на електронната поща. Отправено е изрично искане да ѝ се предостави копие от протокол от проведеното ОС от 16.10.2022 г., ведно с приложенията към него. Представено е извлечение от електронна кореспонденция от 11.11.2022 г., с който управителя на . е изпратил заверено копие от проведеното на 16.10.2022 г. Общо събрание на ЕС. Тези електронни писма и съдържанието в тях не са оспорени и независимо, че същите не съставляват писмен документ по смисъла на ГПК нито електронен такъв, тъй като няма положен електронен подпис, съдът приема, че се касае за признаване на неизгодни за ищеца факти и обстоятелства, а именно, че едва на 08.11.2022 г. е уведомил ръководството на . за данните за кореспонденция.

Съгласно разпоредбите на чл. 13, ал. 2, 3 и 4 от ЗУЕС, собственик или ползвател, който не ползва самостоятелния си обект или ще отсъства повече от един 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. 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 такива са посочени. 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, а именно чрез поставяне на покана, респективно съобщение за изготвен протокол. Респективно, чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС урежда, че Председателят на управителния съвет или управителят в срока по ал. 6, който е седмодневен, поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола, за което се съставя протокол от председателя на управителния съвет, респективно управителя, и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите, а в случаите по [чл. 13, ал. 2](#) се изпраща на посочената електронна поща или адрес в страната. Когато в случаите по [чл. 13, ал. 2](#) лицето не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат копия на протоколи, то се смята за уведомено с поставяне на съобщението.

От представените по делото писмени документи се установява, че съобщение за поставена покана за провеждане на ОС по чл. 12, ал. 5 от ЗУЕС и поради възникнала неотложност е поставена на 13.10.2022 г. в 19.47 часа, на информационното табло на партера, в присъствието на един обитател на ЕС (л.43). Съобщение за изготвен протокол от проведено общо събрание на ЕС е поставено на 23.10.2022 г. в 17.20 ч. на информационното табло на партера, за което е изготвен надлежен протокол (л.45-46 от делото). На посочените документи е извършена съдебна констатация в открито съдебно заседание по представените от ответната страна оригинални документи и същите не са оспорени от насрещната страна, поради което съдът приема същите за достоверни и изявленията в тях за реално извършени в посоченото в тях време и по посочения в тях начин.

Предвид изложеното, съдът счита за установено безспорно по делото, че ищецът е бил уведомен за изготвения протокол от процесното Общо събрание на ЕС, проведено на 16.10.2022 г., е бил връчен по реда на чл. 16, ал. 7, изречение последно от ЗУЕС – поставяне на съобщението за изготвения протокол. Тъй като такава съобщение е било поставено на 23.10.2022 г., то срокът за оспорване на решенията, взети на проведеното на 16.10.2022 г. Общо събрание на етажните собственици, е изтекъл на 22.11.2022 г. в полунощ. Ето защо, настоящият съдебен състав счита, че исковата молба е подадена след изтичане на преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС, който е тридесетдневен и се брои, съгласно чл. 60, ал. 5 от ГПК. Следва исковата претенция да бъде отхвърлена, като подадена след преклузивния срок, което обстоятелство е установено след приключване на съдебното

дирене, предвид това, че същото е предмет на проверка въз основа на всички доказателства по делото, включително и чрез извършване на съдебна констатация по писмени доказателства, представени като заверени преписи по делото. Неоснователни са доводите на ищцовата страна в писмените бележки, че срокът за оспорване на процесните решения на ОС е започнал да тече на 11.11.2022 г., когато е получила препис от Протокола, като това било единственото законосъобразно уведомяване на ищцата. Ищцата е уведомила управителя на ЕС едва на 08.11.2022 г. за своите адрес за кореспонденция, електронен адрес и телефонен номер, което е повече от седмица от поставянето на съобщението за изготвения протокол в сградата на ., а в самото електронно писмо до управителя изрично е записано искането да бъде уведомявана занапред за насрочени общи събрания, както и да ѝ се връчват съответните книжа – покани, протоколи и прочие. Ето защо, съдът приема, че ищцата сама се е поставила в положение, при което е пропуснала законовия срок да оспори решенията, взети от Общото събрание на . на 16.10.2022 г. В настоящия случай не може да се вмени в задължение на ръководството на . да връчва книжа на електронен адрес, който не му е бил известен преди провеждането на общото събрание, изготвянето на протокола от последното и поставянето на съобщението, че този протокол е готов. Към 8.11.2022 г., когато ищцата е уведомила управителя на ЕС за своите координати по реда на чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС, срокът за получаване на протокола и за уведомяването за решенията, взети на Общото събрание, е започнал да тече за нея от 23.10.2022 г.

Тъй като исковата молба е подадена след законоустановения срок, който се явява преклузивен и погасява правото да се оспорват взетите решения от Общото събрание на етажните собственици, не следва да се обсъждат основанията за отмяната им, наведени в исковата молба.

С оглед горното, следва исковите претенции да бъдат отхвърлени, а на ответника да се присъдят направените по делото разноски. Ответникът е представил списък по чл. 80 от ГПК и Договор за правна защита и съдействие от 08.06.2023 г., от което се установява, че сумата от 1000 лв. за адвокатско възнаграждение е изплатено в брой (л. 61 и л. 77 от делото). Не е направено възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение от насрещната страна, поради което съдът го присъжда изцяло.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените с искова молба вх. № 275419/12.12.2022 г. на Н. Г. К., ЕГН *****, гр. София, кв. ., ул. . № 10, ет. 5, ап. 16, със съдебен адрес: гр. София, ул. Доспат № 36, партер, чрез адвокат В. К., срещу етажните собственици на самостоятелни обекти в сграда с режим на Етажна собственост с адрес: гр. София, кв. ., ул. . № 10, действащи чрез Управителя на ЕС . гр. София, кв. ., ул. . № 10, ап. 3, чрез адвокат Г. Д., съдебен адрес: гр. София, ул. Христо Станчев № 8, партер, конститутивни иски по чл.40, ал.1 ЗУЕС за отмяна на решения на Общо събрание на Етажна собственост с адрес: гр. София, кв. ., ул. . № 10, действащи чрез Управителя на ЕС . проведено на 16.10.2022 г., като подадени след срока по чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС, като преклудирани.

ОСЪЖДА Н. Г. К., ЕГН *****, гр. София, кв. ., ул. . № 10, ет. 5, ап. 16 да заплати на етажните собственици на самостоятелни обекти в сграда с режим на Етажна собственост с адрес: гр. София, кв. ., ул. . № 10, действащи чрез Управителя на ЕС . гр. София, кв. ., ул. . № 10, ап. 3, сумата 1000,00 (хиляда) лева за съдебни разноси, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис от него, от двете страни.

Съдия при Софийски районен съд: _____