

# РЕШЕНИЕ

№ 184

гр. София, 12.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Б СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и осми ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Станимира Иванова

Членове: Райна Мартинова  
Георги Стоев

при участието на секретаря Йорданка В. Петрова  
като разгледа докладваното от Станимира Иванова Въззивно гражданско дело № 20211100512894 по описа за 2021 година

при секретаря Йорд. Петрова, като разгледа докладваното съдия Станимира Иванова **въззивно гр. дело № 12894 по описа за 2021г.** на СГС, за да се произнесе взе предвид следното.

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

С Решение № 20157891/15.07.2021г. по гр.д. №29107 по описа за 2019г. на Софийски районен съд, 50-ти състав е отхвърлен иска, предявен с искова молба вх. № 2013553/23.05.2019г. на **Д. К. С.**, ЕГН \*\*\*\*\* със съдебен адрес/ адв. Ц. С., гр. София, ул. „\*\*\*\*\* срещу **етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София, бул. \*\*\*\*\*** с правно основание чл. 40 от ЗУЕС за отмяна на Решение по т.2 от Протокол от 10.12.2018г. на Общо събрание на Етажната собственост, като **Д. К. С.**, ЕГН \*\*\*\*\* със съдебен адрес: адв. Ц. С., гр. София, ул. „\*\*\*\*\* е осъден да заплати на **етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София, бул. \*\*\*\*\*** освен Д. С. на основание на чл. 78, ал. 3 от ГПК съдебни разноски от 80лв.

Срещу така постановено решение е депозирана въззивна жалба вх.

№25123276/26.07.2021г. по регистъра на СРС от ищеца Д. К. С., ЕГН \*\*\*\*\* в частта, в която иск е отхвърлен. Посочил е, че решението е неправилно поради нарушение на материалния закон. Навел е твърдения, че влязлото в сила решение на ОС на ЕС е задължително за всички собственици, независимо как са гласували и дали са участвали при вземане на решението. Установено било че е собственик на апартамент в сградата и това доказвало легитимацията му да предяви иска, неправилен бил извода на СРС в обратния смисъл. С решението си СРС не се произнесъл по основния въпрос по делото – дали „В.М.р” е разполагал с правомощия да свика процесното ОС след като сключения от това дружество договор бил с изтекъл срок. В случая първоначално бил предявен и установителен иск за прекратяването на този договор, като производството по този иск било прекратено поради това, че при предявен иск по чл. 40 от ЗУЕС спорът за прекратяването на действието на този договор ще се разреши в производството по иска по чл. 40 от ЗУЕС. Без да се съобрази с тези мотиви на определението по дело 11584/2020г. на СГС районният съд постановил неправилен съдебен акт. В случая разпоредбата на чл. 21, ал.2 от ЗУЕС била неприложима, защото касаела само физическо лице, което било етажнен собственик на имот в сградата Договор с „В.М.р” бил прекратен и с решение на ОС от 02.12.2016г.

**Въззиваемите-ответници по исковете етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София, бул. \*\*\*\*\* са оспорили жалбата.** Посочили са, че решението в обжалваната част е правилно. Претендирал е разноски за възнаграждение за юрисконсулт.

*Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:*

Първоинстанционният съд е сезиран с искова молба вх. № 2013553/23.05.2019г., уточнена с молби от 01.11.2019г. , от 10.06.2020г. и от 08.07.2020г. Д. К. С., ЕГН \*\*\*\*\* със съдебен адрес/ адв. Ц. С., гр. София, ул. „\*\*\*\*\* срещу **етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София, бул. \*\*\*\*\*** с която е поискал от съда на основание **чл. 40 от ЗУЕС да отмени Решение по т.2 от Протокол от 10.12.2018г. на Общо събрание** на Етажната собственост. Навел е твърдения, че е собственик на **апартамент № 9** в сградата и като такъв е легитимиран да оспорва процесното решение, за което узнал в хода на заповедно дело № 11386/2020г.

на СРС, което приключило с обезсилване на заповедта срещу майка му Д.Д., решението не му било съобщено преди това по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС. До момента не бил уведомяван за събранието, проведено на 10.12.2018г.

Имал правен интерес да оспорва решението, защото то накърнявало неговите права, както и тези на съсобственик в сградата. Проведеното събрание противоречало на изискванията за свикването и провеждането му, както и за протоколирането му. Същото било свикано от В.М.р” ООД, но договора между това дружество и етажните собственици бил прекратен към този момент поради изтекъл срок на същия, а и поради взето решение за прекратяването му на ОС на ЕС от 02.12.2016г. Събраните било проведено без да има яснота дали има кворум, то не се председателствало от управителя, протоколът не съдържал необходимите реквизити по чл. 16, ал.5 от ЗУЕС, едни и същи подписи били положени срещу различни имена. Оспорвал по основание и размер сумите, за които било взето решение да се предприемат действия за осъждането – 506,26лв. за периода от 01.01.2017г. до 01.12.2018г.

Ответниците **етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София, бул. \*\*\*\*\*** са оспорили иска. Посочили са, че същият е недопустим и неоснователен. Посочил е, че иск бил предявен след срока по чл. 40 от ЗУЕС, ищецът няма плавен интерес от иска. Посочили са, че проведеното събрание било редовно, В.М.р”ООД имал правомощия до избора на нов управител, поканата била поставена на общодостъпно място на 01.12.2018г., съобщение за протокол и самият протокол също бил поставен на такова. Нямало валидно решение за прекратяване на договора с него. Събранието било проведено 1 час след обявления при кворум от 52,236% ид.ч., водено било от управителя на дружеството, за протоколчик бил избран същото лице, протоколът съдържал необходимите реквизити. Претнедирали са разноски.

По делото е приет нотариален акт № 177/23.09.1993г., съгласно който М.Ф. Д. и Д.Й.Д. са дарили на Д. К. С. апартамент, находящ се в гр. София, бул. \*\*\*\*\*, трети надпартерен етаж с площ от 112,80 кв.м.

Приет е договор от 01.08.2015г. съгласно който етажните собственици на сграда в гр. София бул. \*\*\*\*\* са възложили за срок от 1 година на В.М.р” ООД да извършва услуга „професионален управител-пълен пакет”, като са го

упълномощили с чл. 3 от договора да свиква ОС на ЕС.

По делото е приет протокол от проведено на 10.12.2018г. в 21,00ч. ОС на ЕС на сграда в гр. София, бул. \*\*\*\*\* свикано за 20,00ч., когато се явили по-малко от 67,33% ид.ч. поради което и такова е проведено в 21,00ч. при представени повече от 33% ид.ч., като с **Решение по т.2 е прието да се предприемат действия за осъждане на А.Р.** като собственик на ап. № 4 за заплащане на сумата от 506,26лв. представляващи неплатени суми за поддръжка и управление на общи части на сградата, за фонд „Ремонт и обновяване”, за ремонт на асансьор, за обезпаразитяване, за подмяна на врата, за алармено устройство и шахтово осветление в асансьор за периода 01.01.2017г. до 01.12.2018г., в случай че не плати тези суми в срок от 14 дни от получаване на протокола, като е упълномощен В.М.р” ООД да подаде заявление по чл. 410 от ГПК, при необходимост и искова молба.

Приета е покана сочеща че е поставена на 01.12.2018г. от управителя на В.М.р”ООД с която е свикано ОС на ЕС за 10.12.2018г. от 20,00ч. при дневен ред: обсъждане на финансово състояние на ЕС, обсъждане на събираемост и актуализация на месечни вноски; обсъждане на ремонти; подаване на искания към комунални дружества и институции, изготвяне на допълнителни протоколи за предприемане на съдебни действия спрямо нередовни платци; обсъждане на абонаменти; обсъждане на правилника за вътрешния ред и спазването му.

Приет е протокол от 28.11.2016г. от ОС на ЕС съгласно който е взето решение за прекратяване на договора с В.М.р”ООД, като е избрана Д.Д. като лице на което да се плащат вноски и да извършва плащания до избор на ново ръководство..

Прието е писмо от Д.Д. до „В.М.р”ООД, с което посочено че на свикано от нея събрание по чл. 12, ал.5 от ЗУЕС е взето решение за прекратяване на договора с дружеството.

Приет е договор от 01.09.2019г., съгласно който етажните собственици на сграда в гр. София бул. \*\*\*\*\* са възложили за срок от 1 година на „В.М.р” ООД да извършва услуга „професионален управител-пълен пакет.

Приложено е заповедно дело № 11386/2019г., съгласно което със заповед от 22.03.2019г. е разпоредено Д.Д. да заплати на ЕС 544,06лв. представляващи неплатени вноски за управление и поддръжка на етажната

собственост , както и съдебни разноси от 75лв., за така издадена заповед длъжникът е уведомен на 03.05.2019г., като с разпореждане № 259600 заповедта е обезсилена поради непредявяване на установителен иск за вземанията по заповедта.

*С оглед на така установената фактическа обстановка, съдът намира от права страна следното:*

Съгласно разпоредбата на чл. 269 от ГПК въззивния съд се произнася служебно по валидността на решението а по допустимостта му – в обжалваната част. По останалите въпроси въззивния съд е ограничен от посоченото в жалбата

В конкретния случай постановеното по делото решение **е валидно.**

Съдът пиерема, че решението в обжалваната част е **недопустимо - постановено по недопустим иск.**

Съгласно разпоредбата на чл. 40 и чл. 41 от ЗУЕС в всеки собственик на обект в ЕС може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание в 30-дневен срок от оповестяването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, като останалите собственици в производство по такова искане се представляват пред съда от председателя на управителния съвет или от упълномощено от тях лице, съгласно разпоредбите на чл. 23, ал. 3 и 4 от закона. Ответници по иска по чл. 40 от ЗУЕС са собствениците на отделни обекти в ЕС, които не са обжалвали атакуваното решение. Те не е необходимо да се конституират като страни по делото. Достатъчно е да се посочи само етажната собственост и нейния управител, за да се приеме че исковата молба е редовна. Това е така, защото разпоредбата на чл. 41 от ЗУЕС урежда специално законово представителство на тези собственици от управителя на ЕС, като то е въведено с цел улесняване на процедурата по разрешаване на споровете по чл. 40 от ЗУЕС. Тази цел не би могла да се постигне, ако като условие за редовност на исковата молба се постави изискване за посочване на всички съсобственици и на техните адреси. (В този смисъл Определение № 294/24.06.2011г. по ч.гр.д.№ 209/2011г. на ВКС, I-во Г.О., Определение № 361/06.08.2012г. по ч.гр.д.№ 72/2012г. на ВКС, I—ро Г.О.).

Искът по чл. 40 от ЗУЕС е конститутивен. Той е предоставен като защита срещу незаконосъобразни решения на ОС на ЕС и доколкото цели настъпване на правна промяна, изразяваща се в отмяна на акт, пораждащ

правни последици за всички собственици на отделни обекти в ЕС, независимо от това дали са били съгласни с взето от ОС на ЕС решение, то съдът приема че искът е конститутивен. На контрол по реда на чл. 40 от ЗУЕС подлежат само онези решения, **които променят съществуващата фактическа обстановка**. Изключение от това правило е само отказ на ОС на ЕС да извърши належащ ремонт на общи части.

В конкретния случай по делото е установено, че ищецът е собственик на апартамент в процесната сграда, поради което и по общо правило той разполага с правото да оспорва конститутивните решения на ОС на ЕС. Процесното решение обаче не променя съществуващата правна обстановка, поради което и не подлежи на съдебен контрол по реда на чл. 40 от ЗУЕС. Оспореното решение е по т.2 от Протокола от 10.12.2018г. С това решение са констатирани вече възникнали задължения на друг етажнен собственик в сградата- А. Р.. Процесното решение няма конститутивно действие, защото не води до промяна в правния мир – не поражда права и задължения, които към този момент не са съществували. То сам констатира вече възникнали задължения. Оспореното решение само възпоризвежда разпоредбата на чл. 38, ал.2 от ЗУЕС без да води до промяна за в бъдеще. За да се породят правото на управителя на ЕС да подаде заявление по чл. 410 от ГПК, искова молба за събиране на неплатени вноски за управление и поддръжка, ремонт на общи части на ЕС, не е нужно той да бъде изрично упълномощаван за същото от ОС на ЕС, не е нужно такова решение и за упълномощаване от управителя на III-то лице, което да предприеме такива действия, не е нужно решение, което да констатира вече възникнали задължения,. При така възприето съдът приема, че процесното решение по т.2 от Протокола от ОС на ЕС на сграда на бул. „\*\*\*\*\*“ от 10.12.2018г. не подлежи на съдебен контрол, предявеният иск е недопустим и постановеното решение на СРС, с което се е произнесъл по този иск е недопустимо, същото следва да се обезсили и производството по иска следва да се прекрати.

Неоснователни са доводите на въззивника обосновани с интереса му от установяване, че договора с „В.М.р“ООД е бил прекратен към свикване и провеждането на процесното ОС от 10.12.2018г.. Това обстоятелство би било релевантно за делото, само ако иск по чл. 40 от ЗУЕС е допустим, какъвто не е случая.

### **По отговорността за разноси:**

С оглед изхода на делото разноските за въззивното дело следва да се поставят в тежест на ищеца и той следва да бъде осъден да заплати на ответниците разноси за производство пред СРС в размер на 80лв., За производство пред СГС ответниците не са били представлявани от юрисконсулт и възнаграждение за такъв не им се следва.

### **РЕШИ:**

**ОБЕЗСИЛВА** Решение № 20157891/15.07.2021г. по гр.д. №29107 по описа за 2019г. на Софийски районен съд, 50-ти състав , с което е отхвърлен иска, предявен с искова молба вх. № 2013553/23.05.2019г. на Д. К. С., ЕГН \*\*\*\*\* със съдебен адрес: адв. Ц. С., гр. София, ул. „\*\*\*\*\* срещу етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София, бул. \*\*\*\*\* с правно основание чл. 40 от ЗУЕС за отмяна на Решение по т.2 от Протокол от 10.12.2018г. на Общо събрание на Етажната собственост, като Д. К. С., ЕГН \*\*\*\*\* със съдебен адрес/ адв. Ц. С., гр. София, ул. „\*\*\*\*\* е осъден да заплати на етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София, бул. \*\*\*\*\* освен Д. С. на основание на чл. 78, ал. 3 от ГПК съдебни разноси от 80лв. и **ПРЕКРАТЯВА** като недопустимо производството по така предявения иск.

**ОСЪЖДА** Д. К. С., ЕГН \*\*\*\*\* със съдебен адрес/ адв. Ц. С., гр. София, ул. „\*\*\*\*\* да заплати на етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София, бул. \*\*\*\*\* освен на Д. К. С., ЕГН \*\*\*\*\* на основание на чл. 78, ал. 4 от ГПК сумата от **80лв** /осемдесет лева /, представляващи съдебни разноси за производството пред СРС.

Решението е окончателно.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_