

# РЕШЕНИЕ

№ 173

гр. София, 11.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Теменужка Симеонова

Членове: Хрипсима К. Мъгърдиян  
Яна Ем. Владимирова

при участието на секретаря Михаела Огн. Митова  
като разгледа докладваното от Теменужка Симеонова Въззивно гражданско дело № 20221100505676 по описа за 2022 година

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

С решение от 28.02.2022 г. по гр.дело № 9700/2021 г., СРС, III ГО, 151 с-в е **отменил** по предявления от Л. А. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр. София, бул. "\*\*\*\*", чрез адв. Г. иск, с правна квалификация чл.40, ал.1 ЗУЕС, решенията на Общото събрание на Сдружение на собствениците, находящо се в гр. София, район „Триадица“, бул. "\*\*\*\*", ЕИК \*\*\*\*\*, обективирани в протокол от 18.01.2021 г., поради нарушение на чл.13, ал.1 ЗУЕС. **Осъдил е** Сдружение на собствениците, находящо се в гр. София, район „Триадица“, бул. "\*\*\*\*", ЕИК \*\*\*\*\*, представлявано от председателя на УС Б.И.С., ЕГН \*\*\*\*\*, **да заплати** на Л. А. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр. София, бул. "\*\*\*\*", адв. Г., на основание чл.78, ал.1 ГПК, сумата 380 лева разноски за производството.

Решението е обжалвано с въззивна жалба от ответника Сдружение на собствениците, ЕИК \*\*\*\*\*, находящо се в гр. София, район „Триадица“, бул. "\*\*\*\*", представлявано от Председателя на УС Б.И.С., чрез пълномощника по делото адвокат В.К. от САК, със **съдебен адрес**: гр.София,

ул.“\*\*\*\*\*”, ап.3 с мотиви, изложени в жалбата. Твърди се, че обжалваното решение е напълно немотивирано, необосновано и постановено в нарушение на процесуалните правила. Въззивната жалба има по-скоро теоретичен характер в какво се състоят задълженията на районния и на въззивният съд. Единствената конкретизация е в това, че писмената покана за свикване на общо събрание е изготвена и поставена на общодостъпно място. Според въззивника, СРС е формирал правен извод за незаконосъобразност на общото събрание, респ. на взетите решения, поради липсата на отделен протокол, в който да се посочват датата и часът на поставяне на свикване на общото събрание/ОС/. Въпреки липсата на оспорване на обстоятелството, че поканата за свикване на ОС е поставена на общодостъпно място, въпреки писмените доказателства-снимки на поставената върху специално табло на общодостъпно място в сградата, въпреки изричното изпращане на поканата на електронните пощи на всички собственици, според въззивника, съдът е приложил „брутален формализъм“ при изготвяне на крайното решение за основателност на ищцовата претенция. След като подробно се спира на задълженията на въззивната инстанция при постановяване на решението си, моли СГС да постанови решение, с което да отмени процесното като неправилно, необосновано и незаконосъобразно, постановено в противоречие с материалния закон и процесуалните правила и да се произнесе по съществото на спора, като бъдат отхвърлени изцяло ищцовите претенции, като неоснователни, необосновани и недоказани. Претендира присъждане на разноски за двете съдебни инстанции.

Въззиваемата Л. А. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, бул.“\*\*\*\*\*”, чрез пълномощника по делото адвокат Ц. Г., с адрес на кантората: гр.София, бул.“\*\*\*\*\*” оспорва въззивната жалба. Претендира разноски за настоящата инстанция.

Съдът, след като обсъди по реда на чл.236, ал.2 от ГПК събраните по делото доказателства и становища на страните, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259, ал.1 от ГПК от надлежна страна и е процесуално допустима.

Съгласно разпоредбата на чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта-в обжалваната

му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Обжалваното решение е валидно, не е постановено в нарушение на правните норми, които уреждат условията за валидност на решенията-постановено е от съд с правораздавателна власт по спора, в законен състав, в необходимата форма и с определено съдържание, от което може да се извлече смисъла му. Ето защо, съдът следва да се произнесе по неговата правилност.

От фактическа страна:

Предявен е иск с правно основание чл.40, ал.1 от ЗУЕС от Л. А. Д., ЕГН \*\*\*\*\* срещу Сдружение на собствениците, ЕИК \*\*\*\*\*, находящо се в гр. София, район „Триадица”, бул.“\*\*\*\*\*”, представлявано от Председателя на УС Б.И.С. за отмяна на решения, взети на ОС от 18.01.2021 г.

Ищецът твърди, че е собственик на индивидуални обекти в етажната собственост на адрес: гр. София, район „Триадица”, бул.“\*\*\*\*\*”. На 18.01.2021 г. е проведено Общо събрание на собствениците на ЕС, на което са взети решения в 8 точки. Според ищеца общото събрание е проведено в нарушение чл. 13, ал.1 от ЗУЕС, без да е изминал срок от 7 дни от поканата за свикването му. Аргументира се становище, че оспорените решения са взети при липсата на необходимия кворум за провеждане на ОС и на необходимото мнозинство. Сочи, че определените вноски не са съобразени с притежаваните от етажните собственици идеални части. Финансовият отчет и протоколът от събранието са изготвени без нужните подписи, като последният не е и обявен съобразно чл.16, ал.6 и ал.7 от ЗУЕС. Ищецът оспорва и легитимността на изборите на лицето Р.С., съпруга на председателя на УС, за протоколчик на събранието и ревизор. Сочи се и нарушение на чл.22, ал.1 от ЗУЕС, както и на чл.23, ал.6 от ЗУЕС за процедурата по предаване на документация на новоизбрания УС.

Ето защо моли съда да отмени взетите решения на общото събрание на етажните собственици от 18.01.2021 г.

Ответникът Сдружение на собствениците, ЕИК \*\*\*\*\*, находящо се в гр. София, район „Триадица”, бул.“\*\*\*\*\*”, представлявано от Председателя на УС Б.И.С. оспорва иска като неоснователен и недоказан. Събранието е проведено дистанционно, неприсъствено, съгласно чл.6 а, ал.1

от Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците. Обявлението за общото събрание отговаря на нормите от ЗУЕС при спазване на противоепидемичните мерки. Собствениците от ЕС са уведомени и по имейл. Общото събрание е проведено легитимно при наличен кворум, като идеалните части са изчислени на база архитектурното заснемане и проекта за саниране, заради който е създадено сдружението на собствениците. Изборът на Р.С. за протоколчик и ревизор, както и изпращането на материалите, относно събранието, без действителни подписи, са оправдани с оглед епидемичната обстановка в страната.

Съдът констатира следното:

От правна страна:

По делото е безспорно, а и от представените нотариален акт за продажба №44, Том VI, дело № 801/1938г., Протокол за доброволна делба от 30.05.1984г. по дело № 653 от 1984г. по описа на СРС и Удостоверение за наследници от 24.09.2019г, издадено от Столична Община, район Триадница, се установява, че ищецът Л. А. Д. е собственик на самостоятелен обект в сградата, находяща се в гр. София, бул.“\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*”, поради което същата е легитимирана да оспори взетите от общото събрание на етажната собственост решения по реда на чл. 40, ал.1 ЗУЕС. Исковете са предявени в преклузивния 30-дневен срок, установен в чл. 40, ал.2 ЗУЕС, поради което са допустими и съдът следва да се произнесе относно законосъобразността на взетите на 18.01.2021 г. решения на общото събрание, на основанията, заявени в исковата молба.

Относно исковете с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС, същите са конститутивни и с предмет субективно потестативно материално право на отмяна на незаконосъобразни решения на ОС на етажни собственици.

Въззивният съд е инстанция, която решава спора по същество, поради което следва да изложи свои фактически и правни изводи по предмета на делото, така както е очертан с исковата молба и твърденията и възраженията на страните. Когато се касае до проверка на законосъобразността на решения на общото събрание на етажна собственост по реда на чл.40 от ЗУЕС, предметът на делото се определя от твърденията на ищеца за допуснати

нарушения с оглед разпоредбите на ЗУЕС относно свикването, провеждането и вземането на решения от общото събрание, като във всички случаи тези нарушения трябва да са конкретно посочени. В рамките на подадената жалба въззивният съд не би могъл да отмени решение поради наличието на порок, който не е бил заявен с исковата молба или добавен по-късно по реда за отстраняване нередовностите в исковата молба или чрез изменение на иска. Тези правомощия на въззивния съд и естеството на производството пред въззивната инстанция са разяснени в ТР № 1/2001 г. на ОСГК на ВКС и т. 1 от ТР № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС. Отмяната на решение на общото събрание на етажната собственост поради наличието на порок, който не е бил въведен като предмет на спора, представлява изненада за страната, която не е обжалвала първоинстанционното решение и съответно не е организирила защитата си срещу новото основание за нищожност /респ.незаконосъобразност/, възприето от въззивния съд.

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** задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя **протокол**, т.е. предпоставка за законосъобразно свикване на общото събрание е да бъде поставена покана на съответното място на входа на сградата. Необходимо е в тази покана да се посочат **часа** и датата на поставянето ѝ, като за това обстоятелство се състави протокол. Касае се до отделен протокол от този, съставян в последствие проведеното общо събрание. Необходимо е отделното посочване на датата на поставяне на поканата в самата покана, като поставянето на поканата и означаването на датата и часът, когато това е станало, върху нея, следва да бъдат удостоверени в отделен протокол. По този начин се осъществява надлежно разгласяване на насроченото общо събрание и моментът в който е станало това, създавайки нужните гаранции, че етажните собственици са информирани надлежно и своевременно за насроченото заседание, като в този смисъл е решение 149/16.07.2013 г. по гр.д. № гр.д. 1210/2013 г., I г.о. на ВКС.

В конкретния казус се установява от събраните по делото писмени доказателства, че покана /съобщение/ за свикване на събрание не е посочен **час** на събранието, а само дата на провеждане на неприсъствено гласуване.

Няма данни да е съставен **протокол** за поставена покана за свикване на общо събрание с дата 18.01.2021 г., която да удостоверява поставянето ѝ.

Изпращането на материалите по имейл не е достатъчно само по себе си да поправи гаранциите за информираност на всички собственици и обитатели на ЕС/ няма данни кои от тях имат имейл/, които законът изисква да няма нарушение чрез неозначаване на часа и несъставяне на протокол за поставяне на поканата на видно общодостъпно място не по-късно от 7 дни преди датата на събранието. Това не представлява „брутален формализъм“ както се твърди във въззивната жалба, а гаранция, предвидена в закона за информираност на всички собственици и обитатели на ЕС за датата и часа на провеждане на общото събрание. Липсата на съставен протокол, удостоверяващ датата и часа на поставяне на поканата, съобразно чл.13, ал.1 от ЗУЕС е изрично посочено като порок в исковата молба.

Изводът е, че не може да се приеме за доказано обстоятелството, че насроченото заседание на Общото събрание за 18.01.2021 г., е надлежно разгласено по смисъла на чл.13, ал.1 от ЗУЕС, а нередовното разгласяване на Общото събрание на етажната собственост е достатъчно основание за незаконосъобразност за приетите решения, независимо от наличието или липсата на други нарушения при свикването, провеждането на събранието и/или вземането на решения. Установената процедурна незаконосъобразност е достатъчно основание за отмяна на решенията, поради което не е налице необходимост да бъде извършвана проверка дали същите са взети при наличие на кворум, със съответните изискуеми мнозинства и съдържание и последици, съответстващо на закона, както и на другите развити доводи за допуснати нарушения.

Като е стигнал до същото заключение, СРС е постановил едно законосъобразно решение, което следва да бъде потвърдено на основание чл.271, ал.1, пр. 1 ГПК.

Предвид изхода на спора и предявената претенция, въззивникът следва да заплати на въззиваемата направените разноски за настоящата инстанция във вид на адвокатско възнаграждение в размер на 300 лв.

Водим от гореизложеното, съдът

**РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение от 28.02.2022 г. по гр.д. № 9700/2021г. на СРС, III ГО, 151 състав.

**ОСЪЖДА** Сдружение на собствениците, ЕИК \*\*\*\*\*, находящо се в гр. София, район „Триадица”, бул. “\*\*\*\*\*”, представлявано от Председателя на УС Б.И.С., чрез пълномощника по делото адвокат В.К. от САК, със **съдебен адрес:** гр.София, ул. “\*\*\*\*\*”, ап.3 **да заплати на** Л. А. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, бул. “\*\*\*\*\*”, чрез пълномощника по делото адвокат Ц. Г., с адрес на кантората: гр.София, бул. “\*\*\*\*\*” **направените разноски за настоящата инстанция във вид на адвокатско възнаграждение в размер на 300 лв.**

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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