

# РЕШЕНИЕ

№ 9972

гр. София, 12.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 171 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и седми април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МИРОСЛАВА АНГ.  
ЙОРДАНОВА ВЕЛИКОВА

при участието на секретаря МИНКА Х. БАШОВА като разглежда докладваното от МИРОСЛАВА АНГ. ЙОРДАНОВА ВЕЛИКОВА Гражданско дело № 20221110144069 по описа за 2022 година Производството е образувано по искова молба на С.С.А. срещу Етажните собственици в сграда с адрес: гр. София, ж.к. „Л.“, БЛ....., ВХ. -----, с която са предявени конститутивни иски с правно основание чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решенията, приети по т. 2 и т. 4 на проведеното Общо събрание на 18.07.2022 г. на ЕС с адрес: гр. София, ж.к. „Л.“, БЛ....., ВХ. -----.

Ищеца С.С.А. твърди, че не е бил уведомен своевременно за насроченото събрание, като протоколът от същото му е бил изпратен на електронната поща. Оспорва редовното свикване и провеждане на това Общо събрание, респ. валидността на приетите решения. Оспорва процесуалната легитимация на „В.М.“ ООД да представлява Етажната собственост. Оспорва действителността на решенията по т. 2 и т. 4 от проведеното Общо събрание на 18.07.2022 г. на ЕС с адрес: гр. София, ж.к. „Л.“, БЛ....., ВХ. -----, поради което моли същите да бъдат отменени. Поддържа, че не е ясно по какъв ред е свикано и проведено ОС, поради което твърди, че е нарушен предвиденият ред в закона за свикване и провеждането му, което опорочава и взетите решения. Поддържа, че същото не е свикано от оправомощените за това лица, че не е бил налице кворум за провеждането на ОС, че взетите решения не са включени в дневния ред, че е липсвало мнозинство за тяхното приемане. Посочва, че присъствалите и гласувалите на събранието не притежават 67 % идеални части от общите части. В открито съдебно заседание, проведено на 27.04.2023 г. поддържа твърденията за липса на кворум, тъй като от представения протокол от проведеното на 18.07.2022 г. ОС на ЕС не всички от присъстващите са етажни собственици. Също така, твърди, че неправилно са записани идеалните части на собствениците, тъй като от присъствения списък собствениците са

записани с по седем и над седем процента идеални части от общите части на сградата, докато видно от акта за собственост на ищеца, той притежава 0,91 процента идеални части. Възразява относно достоверността на отразените проценти идеални части, като посочва, че същите не отговарят на действителността и са написани от едно и също лице. Ето защо намира за незаконосъобразно взетото решение поради липса на необходимото мнозинство от 67 % идеални части от общите части на ЕС, съгласно чл. 17, ал. 2, т. 7 ЗУЕС. Навежда твърдения за нарушаване на императивната норма на чл. 19, ал. 8 ЗУЕС, с която е предвиден максимален срок от две години за договора за възлагане функциите на управител на дружеството, който е изтекъл на 01.05.2021 г., поради което сочи, че „В.М.“ ЕООД не е легитимиран управител и не е легитимиран да представлява Етажната собственост, тъй като договор № 1092/01.05.2019 г. е изтекъл, не е подновяван и по закон не може да бъде продължаван за срок повече от 2 години. Моли съда да установи незаконосъобразността на решенията на ОС на Етажната собственост по т. 2 и т. 4. Моли да бъдат присъдени сторените разноски по делото.

В срока по чл. 131 от ГПК от името на ответника, чрез управителя на дружеството, избрано за професионален домоуправител, е депозиран отговор на исковата молба, в които се оспорват предявените искове като недопустими и неоснователни. Относно основателността на предявените искове се посочва, че ОС на ЕС от 18.07.2022 г. е свикано и проведено при спазване на изискванията на ЗУЕС, поради което и взетите на него решения са законосъобразни. Излагат се аргументи, че Общото събрание се провежда при присъствие на най-малко 67 на сто от идеални части от общите части в ЕС, а ако не може да се събере необходимия кворум, събранието се отлага с един час и се смята за законно проведено, ако на него присъстват поне 33 на сто идеални части от общите части, а видно от протокола от проведеното ОС на ЕС именно присъствалите на ОС на ЕС на 15.07.2022 г. не притежавали общо 33 % идеални части от общите части и по искане на собствениците е отложено за провеждане на 18.07.2022 г. с обявен час 18:00 ч. Соци, че процедурата по уведомяване на явилите се на първото редовно Общо събрание е спазен, тъй като същите са решили да се проведе на тази дата и са били уведомени на самото събрание, а останалите собственици в Етажната собственост са известени с поставена покана в общите части на Етажната собственост. Твърди се, че дори и да се приеме, че мандата на дружеството като управител е изтекъл, то по аргумент от чл. 21, ал. 2 от ЗУЕС именно „В.М.“ ЕООД продължава да изпълнява функциите на управител на ЕС до избора на нов. Навежда твърдения, че съгласно чл. 6 от Договор за услуга между Етажна собственост и фирма „В.М.“ ЕООД, същият се прекратява с 30-дневно писмено предизвестие от всяка една от страните. Посочва, че твърденията, че дружество няма правомощия да извършва управление на сградата, следва да бъде счетено за неоснователно, тъй като всички фактури по разходи за режийни разходи на Етажната собственост продължават да се заплащат именно от „В.М.“ ЕООД. С оглед изложеното моли исковете да бъдат отхвърлени, като в полза на ответника бъдат присъдени сторените разноски.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна

следното:

За да бъде допустим предявеният иск, ищецът следва да докаже наличието си на право на иск, част от което представлява и спазването на тридесетдневния преклузивен срок съгласно чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС. Процесното решение е взето след влизане в сила на изменението на разпоредбата, обн. ДВ. бр. 26 от 1 Април 2016 г., поради което тридесетдневният срок за обжалване тече от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, а не от неговото оповестяване чрез залепване на съобщение за изготвяне на протокола. Съгласно чл. 16, ал. 7, изр. 2 и 3 ЗУЕС, 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. Видно от приетата по делото и неоспорена електронна кореспонденция между двете страни ищеца е получил препис от протокола по електронната си поща на 09.08.2022 г. По иска с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС в тежест на ищцата е докаже, че е собственик на самостоятелен обект в процесната етажна собственост, че са взети от Общото събрание решенията, чиято отмяна се иска, а в тежест на ответниците е да докажат спазването на императивните изисквания по отношение на свикването, провеждането и вземането на решения на Общото събрание, както и че взетите решения не противоречат на императивни материалноправни норми. От приетия по делото протокол за проведено Общо събрание от 18.07.2022 г. се установява, че по т. 2 от дневния ред е взето решение фирма „В.М.“ ЕООД да предостави услугата професионален домоуправител на стойност 6,50 лева на самостоятелен обект месечно, а по т. 4 Общо събрание на Етажната собственост е взело решение за неизплащане на разноските по дело № 1088/2021 г. и последвалото изпълнително производство в размер на 1155 лева, защото Етажната собственост не е била предварително уведомена от дружеството за съществуването на това дело, както и за изхода от него. Останалите оплаквания на ищцата относно законосъобразността на атакуваните решения са основателни. На първо място ищеца е оспорила редовното провеждане на процедура по свикване на Общото събрание, а ответникът не е ангажирал доказателства в тази насока. Липсва покана за свикване на Общото събрание, подписана от лицата, които го свикват, както и доказателства относно мястото и датата на нейното поставяне. На второ място основателно се явява и възражението на ищеца, че фирма „В.М.“ ООД, която е провела общото събрание, не е разполагала с правомощията на управител на етажната собственост към датата на провеждане на двете Общи събрания - 15.07.2022 г. и 18.07.2022 г. Видно от представения от ищеца договор от 01.05.2019 г., сключен между етажните собственици и „В.М.“ ООД, с който е извършено възлагането на дейностите по чл. 19, ал. 8 ЗУЕС, същият е със срок 24 месеца /чл. 5, ал. 1 от договора/, следователно към датата на провеждане на процесното общо събрание - 18.07.2022 г. действието на сключения на 01.05.2019 г. договор е било прекратено поради изтичане на двугодишния срок и липсват доказателства да е било подновено. На последно място основателно се явява и оплакването на ищеца, че липсва посочване на реалните идеални части, представлявани от явилите се на събранието лица съгласно чл. 16, ал. 5 ЗУЕС, с оглед на което не може да бъде установено наличието на

кворум на събранието и мнозинство на общото събрание. Данните съдържащите в приложението към протокола, не съответстват на реално принадлежащите такива на ищеца, взимайки под внимание приложения договор за продажба на държавен недвижим имот, съгласно наредбата за продажба и замяна на държавни жилища от 23.08.1977 г., от който е видно че С.С.А. притежава 0,920 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж.

Предвид гореизложеното, предявените искове за отмяна на атакуваните решения по т. 2 и т. 4 от дневния ред на проведеното на 18.07.2022 г. Общо събрание, се явяват основатели и следва да бъдат уважени.

При този изход от спора, право на разноски има единствено ищеца. Същият е сторил разноски в размер на 80 лева за държавна такса и в размер на 600 лева за адвокатско възнаграждение, платено по банков път, или общо 680 лева, които следва да му бъдат присъдени.

Предвид изложените съображения, съдът

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ решенията, приети по точка 2 и точка 4 от дневния ред на проведеното на 18.07.2022 г. Общо събрание на Етажната собственост на сградата с адрес: гр. София, ж.к. „Л.“, БЛ....., ВХ. -----, по предявените от С.С.А. срещу Етажните собственици, представлявани от „В.М.“ ЕООД, искове с правно основание чл. 40 от ЗУЕС.

ОСЪЖДА Етажните собственици в сградата с адрес: гр. София, ж.к. „Л.“, БЛ....., ВХ. -----, представлявани от „В.М.“ ЕООД, с ЕИК: .... да заплатят на С.С.А., ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр. София, ж.к. „Л.“, БЛ....., ВХ. -----, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 680 лева, представляваща сторените по делото разноски.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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