

РЕШЕНИЕ

№ 4858

гр. София, 19.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 90 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ВАЛЕНТИН Т. БОРИСОВ

при участието на секретаря ДЕСИСЛАВА ИВ. ПОПОВА
като разгледа докладваното от ВАЛЕНТИН Т. БОРИСОВ Гражданско дело
№ 20231110102019 по описа за 2023 година

Софийският районен съд е сезиран с искова молба от М. Т. Т., ЕГН *****, с адрес град София 1504, .., действаща чрез процесуалния си представител адв. Г. В. С., член на САК, с която молба е предявен иск с правно основание чл.40 от ЗУЕС срещу Етажна собственост на сграда с адрес гр. София 1504, район .., представлявана от председателя на управителния съвет на етажната собственост .., представлявана от управителя „Образцов вход“ ООД, ЕИК .., със седалище и адрес на управление в гр. София, ..., партер, представлявано от .., за отмяна на решенията на Общо събрание на собствениците на Етажната собственост, проведено на 15.06.2021 г. В исковата молба е налице твърдение, че на основание Нотариален акт № от 18.04.1988 г. на нотариус .., нотариус при РС София, ищцата е собственик на недвижим имот, находящ се в град София 1504, ..., представляващ апартамент № 16 с квадратура 96,96 кв. м. на четвърти жилищен етаж с мазе от 19,54 куб. м. и таван от 16,11 куб. м.

На 15.06.2021 г. в етажната собственост с адрес гр. София, ... се провело общо събрание на етажната собственост, на което се взети решения, противоречащи на процесуалните правила и материално-правните норми на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Освен това самото събрание е незаконосъобразно свикано и проведено, при съществени

нарушения на материалните и процесуални правни норми на ЗУЕС и действащото гражданско законодателство. На 05.07.2021 г. синът на ищцата, а именно ... С., ЕГН *****, действащ като нейн пълномощник, поискал с официална молба с вх. № 900047/05.07.21 г. от „Образцов Вход“ ЕООД, ЕИК .., на основание чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, протокола (заедно с всички приложения към него) от проведеното общо събрание на Етажната собственост с адрес гр. София 1504, ... от 15.06.2021 г., както и поканата за свикване на общото събрание, насрочено за 15.06.2021 г., на което общо събрание „Образцов Вход“ ЕООД с ЕИК .. е било избрано за управител на горепосочената етажна собственост, но отговор по отправената молба не е получен. На 20.12.2022 г. . С., действащ като пълномощник на ищцата, с втора официална молба с вх. № 900076/20.12.2022 г., на същото правно основание, отново поискал от „Образцов Вход“ ЕООД, ЕИК .. протокола от проведеното на 15.06.2021 г. общо събрание в етажната собственост, заедно с приложенията към него документи, представляващи неразделна част от протокола, както и поканата за свикване на това събрание.

В отговор на подадената втора молба, на 20.12.2022 г. г-н .., в качеството си на юрисконсулт на „Образцов вход“ ЕООД, ЕИК .., в офиса на фирмата, собственооръчно и съгласно чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС заверил с „Вярно с оригинала“ протокола отбелязвайки датата на предаване, а именно 20.12.2022 г., като го подписал със и подпечатал с печата на фирмата. Посоченият протокол бил предаден на . С. в обем от 6 (шест) страници, но без присъствения лист и поканата за свикване на проведеното общо събрание.

След като се запознала със съдържанието на протокола и обективизираните в него решения, ищцата установила, че решенията противоречат на материалния закон и процесуалните правни изисквания. В исковата молба същата твърди, че проведеното на 15.06.2021 г. общо събрание е свикано при съществени нарушения на ЗУЕС. Твърди, че по отношение на проведеното на 15.06.2021 г. общо събрание липсва покана за свикване на същото, както и че не са налице данни за обстоятелствата, касаещи кой е свикал общото събрание и дали при свикване на общото събрание е спазена компетентността на основание чл. 12 от ЗУЕС, тоест свикано ли е събранието от лице, което има съответната компетентност за това. В тази връзка счита, че липсата на надлежна покана за свикване на общо събрание, както и данни за разлепването на такава, опорочава и предвидения

срок съгласно чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС.

На следващо място са налице твърдения, че протоколът от проведеното на 15.06.2021 г. общо събрание в етажната собственост противоречи на императивната правна норма на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, тъй като липсват подписи на присъстващите и направените от тях предложения и изявления на общото събрание, както и не са били записани и отразени пълномощните на представителите на общото събрание и др. Твърди, че записаните в протокола идеални части от общите части не отговарят на действителното положение в етажната собственост, тъй като липсва документ, който определя разпределението на притежаваните идеални части от общите части между апартаментите. Налице е твърдение, че на проведеното общо събрание не са били изискани копия от нотариалните актове на явилите се собственици, с оглед установяването на притежаваните идеални части от общите части от всеки от тях.

Счита, че общото събрание е проведено при нарушение на нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУЕС, тъй като без да бъдат изяснени идеалните части от общите части в етажната собственост няма как да бъде отразено гласуването и кворумът, представен на общото събрание. С оглед горните твърдения счита, че записаният в протокола от ОС на ЕС от 15.06.2021 г. кворум от представени идеални части не отговаря на обективната истина. Също така ищцата твърди, че на събранието не са изисквани документи за собственост, от където да може да бъде направен извод за притежаваните от отделните апартаменти идеални части от общите части в сградата. Без да са налични и безспорно установени идеалните части от общите части, притежавани от апартаменти в етажната собственост, няма как да бъде установено, че на събранието е спазена императивната норма относно кворума на чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС и съответно на чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС. Липсата на налични и безспорно установени идеални части от общите части опорочава всички гласувания по точките от дневния ред, което е в нарушение на императивната правна норма на чл. 17, ал. 1 от ЗУЕС, която е в пряка връзка с изискванията за минимален кворум и за минимален размер на идеалните части, които гласуват по всяко едно решение. В протокола е записано, че на събранието са присъствали представители на 81.74 % идеални части от общите части в етажната собственост, но оспорва това обстоятелство, като неотговарящо на

обективната истина.

Изложено е твърдение, че съгласно протокола от ОС, в противоречие на правната норма на чл. 16, ал. 2 от ЗУЕС, за председателстващ общото събрание е определена .., записана в протокола като управител на етажната собственост, но същата до датата на провеждане на общото събрание не е била избирана за управител на етажната собственост, нито за председател или член на управителния съвет в етажната собственост, с оглед на което ищцата счита, че посоченото лице няма правомощия да води ОС на ЕС. Към датата на провеждане на общото събрание .. не е била нито председател на управителния съвет на етажната собственост, нито член на този съвет, нито пък е била управител. Следователно, съгласно разпоредбите на ЗУЕС, г-жа .. няма компетентност да председателства събранието, както и да подписва протокола от събранието като председателстваща събранието. Налице е твърдението, че .. няма компетентност да прави предложение за избор на протоколчик на събранието, съгласно чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС, в резултат на което се твърди, че изборът на протоколчик за процесното общо събрание е незаконосъобразен, т.е. избраният за протоколчик не е разполагал с компетентност да подпише протокола. В тази връзка счита, че и двете подписали протокола протокола от 15.06.2021 г. (съответно като „Управител“ и „Протоколчик“) лица, не са имали компетентност по чл. 16, ал. 6 от ЗУЕС (във връзка с чл. 16, ал. 2 и чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС) да го подписват към датата на провеждане на събранието, което прави целия този документ незаконосъобразен и нищожен.

На следващо място твърди, че противоречащо на материалния закон и процесуалните правни норми и по точно чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС е решението по т. 1 от протокола, на основание на което за управител на етажната собственост се избира фирма „Образцов Вход“ ЕООД, ЕИК ... В тази точка като решение е записано, че се избира дружество „Образцов Вход“ ЕООД, ЕИК .. „пряко ангажирана с поддръжката и управлението на ЕС“, но това не означава, че се избира дружеството за управител на етажната собственост, каквато е и предвидената в дневния ред точка. По смисъла на записаното като решение по тази точка от дневния ред е налице нарушение на нормата на чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС. В тази точка не е предвидено кои правомощия по управление съгласно чл. 23 от ЗУЕС етажната собственост делегира на външното дружество и кои оставя за себе си. В тази точка не става ясно за

какво е избрана фирмата и какво ще и бъде възложено като правомощия, а същевременно с дружеството е подписан договор за управление и поддръжка на етажната собственост с правомощия съгласно чл. 23, ал. 1, 3 и 4-та от ЗУЕС.

Налице е твърдение, че в т. 1 от протокола липсва решение за съгласуване и одобрение на договор за управление и поддръжка на етажната собственост с „Образцов Вход“ ЕООД, ЕИК .. в съответствие с изискването на императивната правна норма на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС - договорът за възлагане се одобрява с решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост (освен това проект на договор въобще не е бил обявен пред общото събрание на ЕС). В противоречие с правната норма на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС общото събрание е гласувало възнаграждение на „Образцов Вход“ ООД, ЕИК .. в размер на 7,20 (седем лева и двадесет стотинки) на апартамент. Посочената такса е била гласувана на апартамент, а не според бройката на живущите в сградата. Съгласно императивната норма на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. Разходи за управление и поддръжка съгласно параграф 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноси, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. Твърди се, че в конкретния случай, гласуваният разход за възнаграждението на „Образцов Вход“ ООД е в противоречие със ЗУЕС, тъй като същият е бил определен на база апартамент.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответниците, чрез „Образцов вход“ ООД, ЕИК .., представлявано от управителя .., легитимиращо се като управител на процесната етажна собственост и представляващ същата в рамките на настоящото производство.

С отговора си ответната страна заявява, че процесното общо събрание на етажната собственост е проведено на 15.06.2021 г., а исковата молба е

подадена под вх.№ 9597/13.01.2023 г. В тази връзка, датата на образуване на настоящето производство е 16.01.2023 г., в резултат на което счита, че искането за отмяна на решенията на общото събрание е предявено извън срока по чл. 40 /ЗУЕС/. Твърди, че протоколът от проведеното общо събрание е обявен по реда на чл. 16, ал. 7 /ЗУЕС/ на 22.06.2022 г., за което е съставен съответен протокол за залепване и за обявяване, чийто заверен препис е приложен от ответната страна. Твърди, че исковата молба е подадена след срока, който е посочен в чл. 40 /ЗУЕС/ където е създадена такава специфика, че се изключва приложението на общите правила на /ЗЗД/ за нищожност, като дори и при такъв наведен порок, същият не може да бъде разгледан неограничено във времето, а само в производство по чл. 40 /ЗУЕС/ и само в предвидения от законодателя срок. Счита, че ищцата е знаела за проведеното общо събрание и за издадения в тази връзка протокол. Излага твърдението, че евентуалното наличие на възражения в обратната посока следва да бъдат считани за несъстоятелни, доколкото с подадената искова молба са приложени две писма, с които ищцовата страна е изисквала документи от управляващото /ЕС/ дружество. Първото писмо, с което се иска копие на процесния протокол, е било заведено в „ОБРАЗЦОВ ВХОД“ ЕООД с вх. № 900044/05.07.2021 г. Твърди, че исканият от страна на ... С. протокол е бил предаден от юрк. . . на лицето. Информация за присъствени списъци и пълномощни не е предавана, доколкото в тях се съдържа лична информация и тези документи се предоставят с издадено за целта съдебно удостоверение или като приложения към съдебно производство. След една година от проведеното общо събрание е подадено второ искане за предоставяне на същите документи, като писмото е заведено в деловодната система на дружеството под вх. № 900076 от 20.12.2022 г.

Ответникът прилага заверени преписи на двете подадени молби, от където се установява кога са подадени исканията, от кой са предадени и кой е получил документите. Ответната страна счита, че в случай, че ищцата твърди, че не е получила документите или е имала възражения по протокола, същата е следвало да предприеме съдебни действия в предвидените сроковете и по предвидените законови начини и способи. По този повод уточнява, че има стабилна и непротиворечива практика при обжалване решения на общи събрания по чл. 40 /ЗУЕС/.

На следващо място събранието е свикано на основание чл. 12, ал. 1, т. 1

/ЗУЕС/ чрез издадена за целта покана. В долната част на поканата е записан протокол за поставената покана с посочен дата и час на залепване на поканата, място на залепване на поканата и подписи на управителя и лицата по чл. 13, ал. 1 /ЗУЕС/. Поканата е била залепена на информационното табло на 05.06.2021 г. в 12:33 ч. в указания седем дневен срок преди насрочената дата на събранието, с което е изпълнена нормата на чл. 13, ал. 1 /ЗУЕС/. Общото събрание е проведено по предварително обявения в поканата дневен ред. Твърди, че присъстващите упълномощени лица са предоставили съответни пълномощия. На събранието е извършено и устно упълномощаване от .. - собственик на ап. 1 към ... - собственик на ап. 2, .. - собственик на ап. 3 е упълномощил сина си Г. ..., .. - собственик на ап. 9 е упълномощила дъщеря си .. и собственикът от ап. 15, упълномощил сина си ... Всички упълномощени лица са били надлежно записани в протокола, като са предоставени и съответни пълномощия за лицата, на които са издадени. Изложено е твърдение, че всички решения в проведеното общо събрание са гласувани с положителен вот „ЗА“ и с пълно мнозинство от 81,74% ид. части от общите части на /ЕС/. Въздържали се са гласували „0“% от присъстващите и с отрицателен вот са гласували „0“% от присъстващите. Единствено по т. 9 и по т. 10 от протокола е направен отрицателен вот „Против“, като по този начин са гласували всички присъстващи 81,74% ид. части от общите части на /ЕС/, със „ЗА“ гласували „0“% и с „Въздържал се“ гласували „0“%. След приключване на общото събрание е съставен на основание чл. 16, ал. 7 /ЗУЕС/ протокол от проведеното на 15.06.2021 г. общо събрание, като същият е обявен в срока по чл. 16, ал. 7 /ЗУЕС/. За изготвеният протокол е поставено съобщение по слия на чл. 16, ал. 7 /ЗУЕС/, като е съставен протокол от дата 22.06.2021 г., с указания за изготвения протокол, за мястото на обявяване - /информационното табло във входа на ЕС/ и за часа на залепване - 15:40 ч. Предоставя заверени преписи на всички описани по-горе документи, с които е свикано и проведено процесното.

Съдът, като прецени изложените в исковата молба фактически твърдения и съобрази формулираното искане, намира, че е сезиран конститутивен иск с правна квалификация чл. 40 от ЗУЕС.

Съдът, след като прецени поотделно и в съвкупност твърденията на страните и събраните по делото доказателства намира за установено следното от фактическа страна:

Видно от представения по делото Нотариален акт № от 18.04.1988 г. на нотариус, нотариус при РС София, се установява правото на собственост по отношение на ищцата М. Т. Т., ЕГН ***** върху недвижим имот, находящ се в гр. София 1504, ..., представляващ апартамент № 16 с квадратура 96,96 кв. м. на четвърти жилищен етаж с мазе от 19,54 куб. м. и таван от 16,11 куб. м., поради което същата се явява и член на етажната собственост на процесната сграда. С оглед на така изясненото обстоятелство, ищцата е носител на правото на иск за разрешаване на този правен спор, предмет на исковия процес и надлежна страна в настоящото производство.

С оглед представените 2 бр. молби от ... С., действащ в качеството си на пълномощник и син на ищцата, с вх.№ 900047/05.07.2021 г. и с вх.№ 900076/20.12.2022 г. до „Образцов Вход“ ЕООД, ЕИК .., касаещи предоставянето на Протокол от проведеното на 15.06.2021 г. общо събрание в етажната собственост, заедно с приложените към него документи, представляващи неразделна част от протокола, ведно с покана за свикване на посоченото общо събрание, съдът счита, че процесният протокол е бил предоставен на упълномощеният от ищеца представител на 20.12.2022 г. В тази връзка, искът е предявен в законоустановения съгласно чл. 40 ЗУЕС едномесечен срок от получаването на процесния протокол, с оглед обстоятелството, че по делото е представен получения и подписан лично лично от ... С. на 20.12.2022 г., а исковата молба е входирана на 13.01.2023 г. С оглед представеното към момента на получаване на процесния протокол от страна на ... С. пълномощно, същият е бил надлежно упълномощен от ищцата в настоящото производство. Съобразно разпоредбата на чл. 40 от ЗУЕС, всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание, като молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от оповестяване на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. Именно поради факта, че по делото не са налице данни посоченият протокол от проведеното на 15.06.2021 г. общо събрание да е бил предоставен преди тази дата на упълномощеният от ищцата представител, съдът намира исковата претенция за процесуално допустима и предявена в законоустановения срок. В тази насока следва да се има предвид, че според разпоредбата на чл. 16, ал. 7 от ГПК, председателят на управителния съвет (управителят) в срока по ал. 6 поставя на видно и

общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (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. Съдът намира, че в случая е налице протокол от 22.06.2021 г. за съобщение, че протоколът от процесното ОС е изготвен, но не са налице данни същия да е връчен на етажния собственик по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС преди 20.12.2022 г. Ответникът се защитава като твърди, че протоколът е предоставен на ищеца по негова молба от 05.07.2021 г., но в тази насока е налице отбелязване на молбата /л. 52 от делото/ единствено на екземпляра на молбата при ответника, но не и на екземпляра на ищеца /л. 14 от делото/, и то отбелязването е едностранно от ответника. Това е така, защото на екземпляра на молбата, предоставена от ответника е налице отразяване на юрк. ., чрез негов подпис, без отразяване от получателя, че е получил протокола. Затова съдът намира, че отбелязването на молбата на л. 52 от делото е създадено с оглед процеса, поради което съдът не го кредитира. За разлика от тази молба, по молбата на ищеца от 20.12.2022 г. е налице подпис на неговия представител, че на тази дата е получил протокола /л. 54 от делото/.

В оригинал е представена покана от 05.06.2021 г. за свикване на общото събрание, насрочено за 15.06.2021 г. от 19:00 ч., подписана от ..., в качеството ѝ на управител на ЕС и притежаваща 4,75% ид.ч., както и от още двама собственици, а именно, притежаващ 5,06% ид.ч. и от ... притежаващ 3,5% ид.ч. Дневният ред на посоченото общо събрание е надлежно описан. За удостоверяване поставянето на поканата за свикване на общо събрание на дата 05.06.2021 г., в долната част на поканата е обективизиран протокол за поставената покана с посочени дата и час на залепване на поканата, място на залепване на поканата и подписи на управителя и горепосочените лица, според който протокол поканата е била залепена на информационното табло

при входа на сградата и на площадката на първия етаж на 05.06.2021 г. в 12:33 ч. в указания седем дневен срок преди насрочената дата на събранието.

Видно от Протокол от 15.06.2021 г. от проведеното общо събрание на собствениците на ЕС е било взето решение съобразно в т.1 от описания дневен ред, касаещо избор на дружеството „Образцов вход“ ЕООД, което да бъде пряко ангажирано с поддръжката и управлението на ЕС. Според това решение етажната собственост е решила да сключи договор с „Образцов вход“ ЕООД за срок от 24 месеца, като разходите по отношение на възнаграждението на посоченото дружество следва да бъдат разпределение на апартамент на месец, при цена от 7,20 (седем лева и двадесет стотинки). Представен е Договор за възлагане на управление на етажна собственост от 23.16.2021 г., сключен между ЕС, представлявана от ..., в качеството ѝ на управител и „Образцов вход“ ЕООД, по силата на който договор е възложено извършването на управление и поддръжка на етажната собственост. Приобщен по делото е Протокол от проведено на 05.06.2021 г. общо събрание на етажната собственост, със съдържащ се в него присъствен. В протокола е посочено, че на събранието са участвали собственици притежаващи 81,74 % от общите части в ЕС.

Към протокола от проведеното ОС са представени в оригинал и шест броя писмени пълномощни, както следва: Пълномощно от 14.06.2021 г., с което Д..., представляващ апартамент № 10 и притежаващ 5 % ид.ч. от общите части упълномощава ..., собственик на апартамент № 17, Пълномощно от 11.06.2021 г., с което ..., представляващ апартамент № 18 и притежаващ 3,5 % ид.ч. от общите части упълномощава ..., собственик на апартамент № 6, Пълномощно от 14.06.2021 г., с което ... представляващи апартамент № 11 упълномощават ..., собственик на апартамент № 2, Пълномощно от 15.06.2021 г., с което ..., представляваща апартамент № 14 и притежаваща 5,98 % ид.ч. от общите части упълномощава, собственик на апартамент № 19, Пълномощно от 14.06.2021 г., с което ..., представляващ апартамент № 6 (по документ за собственост и данъчна оценка явяващ се апартамент № 5) и притежаващ 5,28 % ид.ч. от общите части упълномощава ..., собственик на апартамент № 2, да ги представляват в общото събрание на 15.06.2021 г. на собствениците на самостоятелни обекти в процесната етажна собственост, като упражняват предоставените им и описани в съответните пълномощни правомощия.

Анализът на така установената фактическа обстановка налага следните правни изводи:

Съгласно правилата за разпределение на доказателствената тежест по реда на чл.154, ал.1 от ГПК, ищецът е следвало да установи при условията на пълно главно доказване следните правопораждащи факти, а именно, че същият е подал исковата молба в предвидения срок, наличието на незаконосъобразни решения на ОС на ЕС, наличието на твърдените нарушения на материалния закон в процедурата по свикване и провеждане на Общото събрание, че посочения в протокола кворум на присъстващите собственици е по-нисък от действителните квоти на етажните собственици, а ответникът е следвало да докаже възражението си. Съдът намира, че както беше посочено по – горе молбата е подадена в срок и от лице с правен интерес от обжалване.

Съгласно разпоредбата на 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 на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. В настоящия случай, видно от представената по делото покана от 05.06.2021 г. за свикване на общото събрание, насрочено за 15.06.2021 г. от 19:00 ч., на основание чл. 12, ал.1, т.1 от ЗУЕС, същата е била подписана от ..., в качеството ѝ на управител на ЕС и притежаваща 4,75% ид.ч., както и от още двама собственици, а именно, притежаващ 5,06% ид.ч. и от ... притежаващ 3,5% ид.ч. Дневният ред на посоченото общо събрание е надлежно описан. За удостоверяване поставянето на поканата за свикване на общо събрание на дата 05.06.2021 г., в долната част на поканата е обективиран протокол за поставената покана с посочени дата и час на залепване на поканата, място на залепване на поканата и подписи на управителя и горепосочените лица, според който протокол поканата е била залепена на информационното табло при входа на сградата и на площадката на първия етаж на 05.06.2021 г. в 12:33 ч. в указания седем дневен срок преди насрочената дата на събранието, с което е изпълнена нормата на чл. 13, ал. 1 /ЗУЕС/. Протоколът по своите характеристики представлява частен свидетелстващ документ. Той обаче е изрично предвиден в закона за

установяване факта на поставянето и съдът намира, че се ползва с доказателствена стойност в тази насока. Поради това, ищцовата страна, която оспорва поставянето на поканата, следва да проведе насрещно доказване за опровергаване на документа. Допълнителни доказателства в тази насока не са били ангажирани, поради което следва да се приеме, че тази част от процедурата е спазена.

От представения протокол от 15.06.2021 г. за проведеното ОС на ЕС съдът намира, че се установява да са били взети решенията, които се оспорват от ищеца, а именно: по т. 1 е било взето решение, касаещо избор на дружеството „Образцов вход“ ЕООД, което да бъде пряко ангажирано с поддръжката и управлението на ЕС, а по т. 2 е приет отчет за направените разходи според наличните първични документи за актуване, фактуриране и водения дневник за разходите. Съдът намира, че така формулираното решение съобразно обективирания в протокола и поканата за свикване дневен ред не представлява нарушение на чл. 23 ЗУЕС, тъй като правомощията и задълженията на избраното за управител дружество са били подробно изложени и приети съобразно представен Договор за възлагане на управление на етажна собственост от 23.16.2021 г., сключен между ЕС, представлявана от ..., в качеството ѝ на управител и „Образцов вход“ ЕООД, по силата на който договор е възложено извършването на управление и поддръжка на етажната собственост. Въпреки това, съдът намира, че така обективизираното решение е в противоречие с правната норма на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, тъй като участващите в общото събрание са гласували и приели дължимо възнаграждение на „Образцов Вход“ ООД, ЕИК .. в размер на 7,20 (седем лева и двадесет стотинки), която такса да бъде разпределена на апартамент, а не според бройката на живущите в сградата.

Според разпоредбата на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС (изм. и доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп., бр. 26 от 2016 г.) разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. Видно от решението на ОС на ЕС в обжалваната част, същото е в противоречие със законната разпоредба, поради което следва да се прецени дали това противоречие води до незаконосъобразност на решението. Съдът намира, че нормата има

императивен характер, като съображенията за това са следните. От правната теория е известно, че диспозитивните норми допускат свобода на гражданскоправните субекти, като те засягат права на отделни правни субекти, а не обществени интереси. Критерий за преценка е доколко законодателя е дал възможност на правните субекти да се отклонят от диспозицията на нормата и да уговорят други правни последици. По отношение на конкретната правна норма, съдът счита, че ако волята на законодателя беше ОС на ЕС или друг орган на ЕС да вземе друго разрешение, различно от предвиденото в закона, щеше да предвиди изрично правомощие в тази насока. В случая е налице изрично изключение, предвидено в нормата на чл. 51, ал. 3 от ЗУЕС, според която общото събрание с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части може да реши собственик, ползвател или обитател, който отсъства повече от 30 дни в рамките на една календарна година да заплаща за времето на отсъствие 50 на сто от разходите за управление и поддържане по ал. 1. За отсъствието се уведомява писмено председателят на управителния съвет (управителят). Изричното посочване на едно изключение ясно показва вида на нормата на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС като императивна. В тази насока следва да се има предвид, че в правомощията на ОС на ЕС, изброени е разпоредбата на чл. 11 от ЗУЕС, няма предвидено правомощие този орган да решава въпроса за **начина на определяне** на разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост, а **единствено за определяне на размера им** /чл. 11, ал. 1, т. 5 от ЗУЕС и чл. 51, ал. 5 от ЗУЕС/. Това представлява друг аргумент за вида на нормата на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС като императивна. Следва да се има предвид и че разпоредбите на чл. 51, ал. 2 – ал. 7 от ЗУЕС предвиждат законови ограничения на разпоредбата на чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, които биха се обезмислили, ако нормата е диспозитивна. Относно вида на нормата като императивна е налице и убедителна съдебна практика /реш. № 932/08.02.2019 г. на СГС по в.гр.д. № 8942/2018 г., реш. № 7063/09.11.2018 г. на СГС, по в.гр.д. № 929/2018 г., реш. № 6390/15.09.2017 г. на СГС по в.гр.д. № 1994/2017 г., реш. № 881/17.05.2018 г. на ОС Варна по в.гр.д. № 337/2018 г. и др./.

По отношение на оспорената в исковата молба представителна власт на действащата като управител на етажната собственост и председателствала процесното общо събрание ..., от страна на ищцата е представен препис от

Решение № 223547 от 24.09.2019 г., влязло в законна сила на 19.11.2019 г. по гр.д.№ 39688/2016 г., I-во ГО, 46 с-в, по описа на Софийски районен съд, с което се отменят всички решения, взети на общо събрание, проведено се на 09.06.2016 г. по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, предявен от ищцата в настоящото производство. Посоченото решение е представено с оглед представения от ответника протокол от общо събрание, проведено на 15.05.2019г., на което е взето решение по т. 1 от дневния ред да бъде определена за управител на етажната собственост именно ... В тази връзка, видно от представения по делото протокол от общо събрание от 09.06.2016 г., чиито решения /включително за избор на управител на ЕС/ са били отменени с влязлото в законна сила решение на 19.11.2019 г., става ясно, че етажната собственост не е имала управител към момента на свикване и провеждане на процесното общо събрание на 15.06.2021 г. Това е така, защото мандатът на посочената като управител .. е бил изтекъл, доколкото е избрана на 15.05.2019 г., а според разпоредбата на чл. 19, ал. 2 от ЗУЕС срокът на този мандат е до 2 години, т.е. в случая до 15.05.2021 г. Затова съдът намира, че за свикване на ОС на ЕС е следвало да се приложи реда на чл. 12, ал. 2 ат ЗУЕС, а именно общото събрание да се свика от собственици, имащи най –малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата. Това означава, че в случая са налице твърдените в исковата молба процесуални нарушения при свикването на ОС и определянето на дневния ред, които са довели и до процесуални нарушения при воденето на събранието и законосъобразността на взетите решения.

По изложените съображения, предявеният иск е основателен и следва да бъде уважен, като се постанови отмяна на обжалваното решение.

С оглед изхода на делото, своевременно направеното искане и представените доказателства в полза на ищцата се полага присъждането на съдебно деловодни разноски. Представени са доказателства за заплатена по делото държавна такса в размер от 80 лева и за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 400 лева. По тези съображения ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сумата от 480 лева, представляваща направени по делото съдебно - деловодни разноски, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ като незаконосъобразно ВСИЧКИ РЕШЕНИЯ взети на Общо събрание на Етажна собственост на сграда с адрес гр. София 1504, район „...“, проведено на 15.06.2021 г.

ОСЪЖДА Етажна собственост на сграда с адрес гр. София 1504, район „...“, представлявана от управителя „Образцов вход“ ООД, ЕИК .., със седалище и адрес на управление в гр. София, ..., партер, представлявано от .., да заплати на М. Т. Т., ЕГН *****, с адрес град София 1504, ..., действаща чрез процесуалния си представител адв. Г. В. С., член на САК, сумата в общ размер на 480 лв., представляваща разноси.

Решението подлежи на обжалване пред СГС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____