

РЕШЕНИЕ

№ 11464

гр. София, 03.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 26 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ВАСИЛЕНА ЛЮДМ.
ДРАНЧОВСКА**

при участието на секретаря **ЛЮБОМИРА Г. СЕРАФИМОВА**
като разгледа докладваното от **ВАСИЛЕНА ЛЮДМ. ДРАНЧОВСКА**
Гражданско дело № 20211110169877 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС.

Ищцата Н. С. О. твърди, че е собственик на недвижим имот – апартамент № 67, в сграда на адрес: *****, спрямо която е приложим режим на етажна собственост. Твърди, че на 02.11.2021 г. е проведено общо събрание на ЕС, за което узнала на 10.11.2021 г., когато получила съобщение на електронната си поща за изготвен протокол и самият протокол. Счита, че приетите решения са незаконосъобразни, тъй като не е бил налице изискуемият от закона кворум за провеждане на събранието, ОС е било свикано за 19 часа и не е имало изчакване за кворум до 20 часа, като в протокола се съдържа противоречие относно явилите се лица и представлявани апартаменти и кворумът на присъстващите е погрешно изчислен. Нарушена била и разпоредбата на чл. 17, ал. 2, т. 3 ЗУЕС, тъй като не било налице изискуемото от закона квалифицирано мнозинство за вземане на решение за извършване на полезни разходи по т. 4 и т. 5 от протокола от ОС. В нарушение на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС оспореният протокол не съдържа данни за явилите се лица, идеалните части от ЕС, които те представляват, включително лицата, издали пълномощни и идеалните части, които те притежават, начина по който са гласували лицата с отбелязване „за“ и „против“ или „въздържал се“, удостоверено с техен подпис. Навежда и съображение, че неправилно е изчислен процентът от идеалните части за *****, като не била съобразена промяната в собствеността на някои от самостоятелните обекти в сградата. Ето защо моли да бъдат

отменени като незаконосъобразни решенията на общото събрание на ***** в сграда на адрес: *****, проведено на 02.11.2021 г.

Ответниците – ***** на сграда на адрес: *****, представлявани от управителя на ЕС *****, оспорват иска при твърдение, че процесното общо събрание е свикано надлежно с поставяне на покана на видно и общодостъпно място във входа на блока в законоустановения срок, съобразно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, както и че е проведено законосъобразно по обявления дневен ред. Твърди се, че на общото събрание са присъствали изискуемият брой етажни собственици, респ. техни упълномощени представители, като решенията са взети при изискуемото мнозинство от повече от 50 %, доколкото същите не касаят извършване на полезни разходи в етажната собственост.

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 основателността на иска с правно основание чл. 40 ЗУЕС в тежест на ищцата е да докаже, че решенията, чиято отмяна се иска, са били взети, като съобразно разпоредбата на чл. 154 ГПК всяка от страните следва да докаже положителните факти, на които основава твърденията си за допуснати нарушения на материалноправни или процесуалноправни норми, респ. твърденията си за законосъобразността на взетите решения на общото събрание. С оглед конкретно наведените от страните доводи и възражения, ответниците следва да установят спазването на всички императивни процедурни изисквания за провеждане на общото събрание, касаещи необходимия кворум за провеждане на събранието и необходимото мнозинство за взимане на решенията, както и относно съдържанието на протокола от ОС.

С оглед твърденията на страните по делото са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че страните са етажни собственици в сграда, находяща се в *****, както и че решенията, чиято отмяна се иска, са взети на общо събрание на 02.11.2021 г. При предявен иск за отмяна по чл. 40 ЗУЕС съдът не разполага с правомощие да проверява изцяло законосъобразността на приетото решение, като с оглед на диспозитивното начало в гражданския процес следва да се произнесе само по изрично посочените от ищеца основания за отмяна, доколкото само те представляват основанието на предявения иск. В настоящия случай, ищцата основава доводите си за незаконосъобразност на решенията на нарушение на процедурните разпоредби за провеждане на общото събрание, свързани с необходимия кворум и мнозинство за взимане на решенията и с изискванията към съдържанието на протокола от общото събрание. Във връзка с неясните възражения на ищцата в исковата молба и за пълнота на изложението следва да се посочи, че процесното общо събрание е било свикано редовно – с поставена покана повече от 7 дни

***** валидно е упълномощил с писмено пълномощно друг собственик на обект в сградата – *****. Всички тези пълномощни валидно учредяват представителна власт на посочените лица да представляват отсъстващите етажни собственици на общото събрание на 02.11.2021 г., тъй като отговарят на изискванията на чл. 14 ЗУЕС – изготвени са в писмена форма в полза на други собственици на обекти в сградата в режим на ЕС, като един пълномощник е представлявал не повече от три лица.

Що се отнася до пълномощното за ***** , видно е, че той е упълномощил баща си ***** да го представлява на събранията, като при липса на други данни несъмнено същият се явява пълнолетно лице от домакинството му по смисъла на чл. 14, ал. 1 и § 1, т. 4 от ДР на ЗУЕС, който валидно го е представлявал на събранията. В тази връзка следва да се отбележи, че ищцата е релевирала възражението си за различни адреси, на които ***** живеят, едва в допълнение към становището си, депозирано във второто (и последно) открито съдебно заседание по делото на 24.04.2023 г., след като процесното пълномощно е било представено още към отговора на исковата молба и ищцата е имала възможност да го оспори в първото открито съдебно заседание. В този смисъл възражението ѝ се явява преклудирано, а и същото е неясно и противоречиво, доколкото в становището си Н. О. твърди, че ***** живее на различен адрес, а впоследствие в откритото съдебно заседание излага твърдения, че ***** е напуснал жилището и живее във вх. Е. В допълнение следва да се отбележи, че когато се касае до проверка на законосъобразността на решения на общото събрание на етажна собственост по реда на чл. 40, ал. 2 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 30-дневния срок. В рамките на производството съдът не би могъл да отмени решение поради наличието на порок, който не е бил заявен с исковата молба или е добавен по-късно по реда за отстраняване нередовностите в исковата молба или чрез изменение на иска (в този смисъл Решение № 37 от 20.04.2016 г. на ВКС по гр. д. № 4432/2015 г., I г. о.) – по този начин би се нарушил принципът на диспозитивното начало в гражданския процес, респ. би се стигнало до заобикаляне на императивната разпоредба на чл. 40, ал. 2 ГПК, която въвежда преклузивен срок за предявяване на конститутивния иск за отмяна на решенията на ОС на ЕС като условие за допустимост на исковата претенция. Ето защо, настоящият съдебен състав намира, че не следва да разглежда по същество наведените в хода на процеса от ищцата (в нейни становища след постановяване на определението по чл. 140 ГПК) доводи за липса на законосъобразно изготвено искане за свикване на ОС, погрешно посочени имена на етажен собственик (което е и ирелевантно, доколкото представител за този апартамент не е присъствал и гласувал на ОС), липса на надлежна представителна власт за ***** и др., като следва да ограничи проверката си само по отношение на изрично посочените в исковата молба пороци, касаещи липсата на кворум и мнозинство за взимане на решенията, респ. съдържанието на протокола от ОС.

С оглед на изложеното съдът намира, че процесното общо събрание е проведено при

наличие на изискуемия кворум от минимум 67 % идеални части от общите части на сградата, като описаните в присъствения списък към протокола представители на апартаменти съответстват на данните за собствениците на обектите в сградата, съдържащи се в приетата справка от *****“ за лицата, подали декларации по реда на чл. 14 ЗМДТ, а при сбор на прилежащите към тях идеални части от общите части на сградата се формира кворум от 69,64 %. От представените приложения към всяко едно от взетите решения по протокола от ОС от 02.11.2021 г. (л. 111-124) се установява начинът, по който е гласувал всеки от присъствалите представители на обекти в сградата, като е видно, че всички решения са взети с изискуемото от закона мнозинство. Решението по т. 3 от протокола касае одобрение от общото събрание на идеалните части от общите части на сградата, припадащи се към всеки обект, взето по реда на чл. 17, ал. 6 ЗУЕС, поради което същото изисква мнозинство от не по-малко от две трети (66,67 %) от самостоятелните обекти в сградата или входа, което е било налично при вземане на решението – същото е прието с мнозинство от всички присъствали етажни собственици, т.е. 69,64 %. Всички останали решения изискват обикновено мнозинство от повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост (арг. чл. 17, ал. 3 ЗУЕС), което също е било спазено – решението по т. 1 е взето с мнозинство от 62,80 % „ЗА“ и 3,09 % „въздържал се“, решението по т. 2 е взето с мнозинство от 63,55 % „ЗА“ и 6,09 % „въздържал се“, а решенията по т. 4, 5 и 6 – с мнозинство от всички явили се етажни собственици.

Във връзка с възраженията в исковата молба следва да се отбележи, че според настоящия съдебен състав решенията по т. 4 и т. 5 не касаят извършването на полезни разходи – взети са решения за извършване на подмяна на дограма и врата на южния вход на сградата, като е избрана офертата на „Каракашев и син“ ЕООД (т. 4), както и за подмяна на дограма на стълбището, като е избрана офертата на ***** и е взето решение за събиране на допълнителна сума от 5000 лв. във фонд *****“ в срок от 5 месеца, разпределена според припадащите се идеални части от общите части на сградата. Съгласно дефинитивната разпоредба на § 1, т. 12 от ДР на ЗУЕС, „полезни разходи“ са разходите, с които се увеличава стойността на сградата при преустройства и ремонт на общите части, не са нормативно предвидени и са извън разходите за необходим и неотложен ремонт и за основно обновяване, респ. „необходим ремонт“ е дейност за привеждане на сградата, на общи части, инсталации или части от тях в съответствие с нормативните изисквания за техническа пригодност на сградата и инсталациите, включително и покривите, с оглед отстраняване на създадени пречки или неудобства за нормалното използване на сградата и самостоятелните обекти в нея, а „неотложен ремонт“ е дейност за предотвратяване разрушаването на сградата, на нейни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, както и за отстраняване на значителни повреди и деформации, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, ползвателите, обитателите и други лица, до нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради (§ 1, т. 8 и т. 9 от ДР на ЗУЕС). От приложенияте по делото констативен протокол и снимков материал (л. 85-92) е видно, че решенията за подмяна на дограма и врата са взети поради нуждата от необходим и неотложен ремонт на тези елементи – външната входна врата на сградата и прозорците на

стълбището представляват общи части по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС, като същите са били силно износени и във видимо лошо състояние, вратата е била нестабилна, много от прозорците са били със счупени или спукани стъкла и не са се отваряли или затваряли плътно, като всички те не са били ремонтирани или подменяни от построяването на сградата преди 45 години. Всички тези значителни повреди възпрепятстват нормалното използване на сградата, а счупените стъкла създават и опасност за здравето на *****, поради което несъмнено е било необходимо отстраняването им и същото не може да се характеризира като полезен разход, тъй като дори и да води до увеличаване стойността на сградата (до каквото неминуемо води всяка ремонтна дейност) се касае до необходим и неотложен ремонт на общи части от нея. Ето защо в случая не е било необходимо квалифицирано мнозинство за взимане на решенията по т. 4 и т. 5 от 75 % по смисъла на чл. 17, ал. 2, т. 3 ЗУЕС, като същите са взети валидно с обикновено мнозинство от всички присъствали – 69,64 % идеални части от общите части на сградата.

Съдът намира, че за процесното ОС на 02.11.2021 г. е съставен протокол, който отговаря на изискванията за съдържание по чл. 16, ал. 5 ЗУЕС – същият съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание (02.11.2021 г. във входа на сградата на *****), дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват (в присъствения списък – приложение № 1 към протокола), номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата – „за“, „против“ или „въздържал се“, техен подпис (в приложенията към всяко едно от взетите решения – л. 111-124 от делото), същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Ето защо и на това основание оспорените решения се явяват законосъобразни.

С оглед на изложеното и при съвкупна преценка на събрания доказателствен материал съдът намира, че по делото не се установява наличие на наведените в исковата молба основания за незаконосъобразност на посочените решения на ОС на ЕС, като същите не са взети в нарушение на цитираните императивни законови разпоредби, касаещи кворум, мнозинство и съдържание на протокола, поради което искът за отмяната им е неоснователен и следва да се отхвърли.

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответниците следва да бъдат присъдени направените от тях разноски в производството в размер от 100 лв., юрисконсултско възнаграждение.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Н. С. О., ЕГН *****, с адрес *****, срещу ***** на сграда, находяща се в *****, представлявани от управителя на етажната собственост – *****, конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решения на общото събрание на ***** на посочената сграда, проведено на 02.11.2021 г.

ОСЪЖДА Н. С. О., ЕГН *****, с адрес *****, да заплати на ***** на сграда, находяща се в *****, представлявани от управителя на етажната собственост – *****, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **100 лв.**, разноси в производството.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____