

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 45311

гр. София, 18.12.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 41 СЪСТАВ**, в закрито заседание на осемнадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА

като разгледа докладваното от МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА Гражданско дело № 20231110106817 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 130 ГПК.

Образувано е по искова молба, подадена от Д. Р. Т., с която срещу етажните собственици от етажната собственост, находяща се на адрес: гр. София, ., представлявана от управителя В., са предявени иски по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решение по т.4 от дневния ред, взето на проведено на 09.02.2017 г. общо събрание на етажните собственици, на решение, взето на проведено на 07.02.2018 г. общо събрание на етажната собственост, на решения по т. 1 и т. 2 от дневния ред, взети на проведено на 30.11.2019 г. общо събрание на етажните собственици, на „допитване до собственици от 05.08.2020 г.“ и на решение по т. 1 от дневния ред, взето на проведено на 27.09.2021 г. общо събрание на етажната собственост.

Ищцата твърди, че в периода 02.2017 г. – 09.2021 г., е пребивавала на адрес гр. София, ., ап. 28. Посочва, че на **09.02.2017 г.** е било проведено общо събрание на етажната собственост, на което е взето решение по точка 4 /относно подмяна на дограма/, което е било в нарушение на чл. 50, ал. 2 ЗУЕС, тъй като сумите не били разпределени за плащане съобразно посочената разпоредба, а всички етажни собственици следвало да заплатят еднаква сума. Оспорва се също решение по протокол от **07.02.2018 г.** относно ремонт на кран в мазетата и ремонт на ВиК на общи части, като се твърди, че протоколът от това решение не е връчен на ищцата, както и че т. 3 от посоченото решение е приета в нарушение на разпоредбите на чл. 50, ал. 2 и чл. 51 от ЗУЕС. На **30.11.2019 г.**, от ОС на ЕС били взети решения, както следва – по т.1 – приемане на решение за сключване на договор с „Вход мениджър“ от 01.01.2020 г., за извършване на услугата „професионален домоуправител – пълен пакет /от посоченото дружество за срок от една година/ и по т. 2 – да се плаща месечна такса за допълнителни разходи в размер на 9 лева. По отношение на решението по т. 1 от ОС, проведено на 30.11.2019 г., ищцата твърди, че поддържа твърденията си за наличие на правен интерес, в случай че договорът все още е действащ, за което обстоятелство тя не разполага с информация, а относно т. 2 от решението, счита, че същото е взето в нарушение на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС. Относно „допитване до собственици от 05.08.2020 г.“, ищцата оспорва същото на основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, тъй като допитването се отнасяло до извършването на ремонт на козирка и стълбище, като не било свикано ОС

за приемане на решение за извършването му, не били представени договори, не били изчислени идеалните части от общите части, като посочва, че не е допустимо от етажните собственици да се претендират суми за заплащане към Фонд „Ремонт и обновяване“ и отделно за ремонти. По отношение на решение по т. 1, взето от ОС, проведено на **27.09.2021 г.**, с което е прието да бъдат предприети действия по осъждане на некоректни етажни собственици, ищцата счита, че решението е взето при липса на необходимия кворум, като твърди, че подписите в таблица „гласуване по изброените точки“ за ап. 24, ап. 25, ап. 26, ап. 31, ап. 32, ап. 34, ап. 37, ап. 38 и ап. 39, не са положени от собствениците на тези обекти, както и посочва, че идеалните части за преценка на кворума, са изчислени неправилно. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК, ответникът е подал отговор, с който твърди, че исквете са неоснователни. Не се оспорва, че ищцата е собственик на самостоятелен обект – апартамент № . Твърди, че на 27.09.2021 г. в гр. София на адреса на етажната собственост - гр. София, ., е било проведено общо събрание на етажните собственици, като същото е било надлежно свикано на 13.09.2021 г. с писмена покана при спазване изискванията на ЗУЕС. Поддържа, че на предварително обявения час /19:30 ч./ са се явили етажни собственици, притежаващи повече от 67 % идеални части от общите части на сградата, като били обсъдени въпроси относно предприемане на действия спрямо нередовни платци, избор на упълномощено лице, което да представлява ЕС пред трети лица, както и относно извършването на полезни, неотложни и необходими ремонти. Излага подробни съображения относно законосъобразното приемане на решения по посочените въпроси. Посочва, че на 01.10.2021 г., в 18:00 ч. е било поставено съобщение на външната входна врата и в асансьора относно изготвянето на протокола от проведеното на 27.09.2021 г. ОС на ЕС, като протоколът също е бил обявен. Ответникът твърди, че ищцата не е поискала препис от протоколите, не е обжалвала решенията и същите са влезли в сила, съответно не могат да бъдат отменени по реда на чл. 40 ЗУЕС. Моли за отхвърляне на иска и присъждане на разноски.

По допустимостта на производството с оглед установения в ЗУЕС преклузивен срок за оспорване на решенията на общото събрание на етажната собственост, съдът приема следното:

Съгласно чл. 40, ал. 1 ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание, а съгласно ал. 2 молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 от закона. Същевременно тази разпоредба, след изменението ѝ с бр. 26 от 2016 г. предвижда, че председателят на управителния съвет (управителят) в срока по ал. 6 (7-дневен от провеждането на събраниято) 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.

Несъмнено е, че срокът, установен в закона, за атакуване на решенията, взети на проведено общо събрание на етажната собственост, е преклузивен и след изтичането

му е недопустимо съдът да разглежда по същество искания за отмяна на взети решения, тъй като същите се ползват със стабилитет и обвързват етажните собственици. Ограничението на срока за съдебен контрол на тези решения кореспондира с това, че самото им изпълнение е свързано със срок - чл. 38 ЗУЕС, уредена е специална процедура за изготвяне и оспорване съдържанието на протокола и за уведомяване на собствениците и обитателите за взетите решения. Тези решения засягат широк кръг лица и отношения, включително и такива с трети лица, което изисква сигурност, налага се бързина, включително и при изпълнение на решенията, а от тук се поставя и изискването за тяхното атакуване в краткия преклузивен срок, устроен в закона.

С оглед изменененията на относимите законови разпоредби през 2016 г., при тълкуване на същите систематично и при търсене на действителната воля на законодателя, настоящият съдебен състав приема, че са установени три начина за получаване на решенията, взети на проведено общо събрание в зависимост от това дали съответният собственик или ползвател ползва или не самостоятелния си обект или в случай на отсъствие от него за период от повече от един месец : 1. чрез поставяне на видно и общодостъпно място на входа на сградата на съобщението за изготвения протокол и предоставяне на препис от протокола, в който случай срокът тече от датата на предоставянето му на етажните собственици; 2. чрез изпращане на посочена от съответния собственик електронна поща, когато при условията на чл. 13, ал. 2 ЗУЕС собственикът е посочил такава - тогава собственикът се счита уведомен от получаването на съответния имейл в пощенската си кутия и 3. чрез изпращане на заверено копие от протокола на посочения от съответния собственик адрес в страната, когато при условията по чл. 13, ал. 2 ЗУЕС собственикът е посочил такъв - тогава собственикът се счита уведомен от датата на получаване на документите на пощенския си адрес. Посоченото според законодателя е достатъчно при полагане на съответна обичайна заинтересованост от страна на етажния собственик, дори да не е присъствал на проведено общо събрание, да се уведоми за съдържанието на взетите решения и срочно да упражни потестативното си право да иска отмяна на същите.

В допълнение на изложеното съдът следва да посочи, че никъде в ЗУЕС не е установено задължение за управителния орган, респ. за самото общо събрание, да връчва преписи от протокола на всеки един отделен етажен собственик, респ. да удостоверява това си действие, за да започне да тече срокът за оспорване на взети решения по реда на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС. В хипотезите, в които ЗУЕС предвижда връчване на актове, книжа и т.н, това е изрично предвидено – напр. чл. 45, ал. 5 и чл. 46, ал. 1 ЗУЕС. В изменената разпоредбата на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС законодателят си служи с термина „се предоставя“, т.е. осигурява се възможност, предоставя се на разположение на заинтересованите лица да се запознаят със съдържанието на същия. Това изискване би било удовлетворено и с предоставяне на препис от самия протокол по начина, по който това е предвидено за съобщението, че протоколът е изготвен, а именно чрез поставянето му на общодостъпно и видно място на входа на сградата на етажната собственост. Да се допусне, че е налице задължение за връчване на препис от протокола на всеки етажен собственик, не съответства от една страна на принципите и на духа на закона, вложени в ЗУЕС и насочени към осигуряване на краткосрочна възможност за атакуване, респ. за стабилизиране на тези решения с оглед широкия кръг от интереси, които засягат, а също и за значението им за етажната собственост с оглед тяхното изпълнение. От друга страна, ако се приеме, че протоколът следва да бъде връчван на всеки етажен собственик, то и се обезсмисля изискването за поставяне

на съобщение, че същият е изготвен, каквото законодателят несъмнено поставя.

По изложените съображения съдът приема, че поставянето на препис от протокола по начина, по който това е предвидено за съобщението, че протоколът е изготвен, удовлетворява изискването на закона протоколът да се предостави на етажните собственици.

В конкретния случай в производството са представени писмени доказателства, от съдържанието на които се установява следното:

На 14.02.2017 г. в 18:00 ч. управителят на етажната собственост е поставил съобщение за изготвен протокол от проведено на 09.02.2017 г. общо събрание в присъствието на свидетеля Катя Стефанова Янкова. Съобщението за изготвения протокол, както и самият протокол са били поставени на външната врата и в асансьора на сградата, като за поставянето на съобщението и на протокола е съставен и е подписан нарочен протокол, приложен на л. 28 от гр.д. № 63850/2021 г., приложено за послужване в настоящото производство.

На 10.02.2018 г. в 18:30 ч. управителят на етажната собственост е поставила съобщение за изготвен протокол от проведено на 07.02.2018 г. общо събрание в присъствието на свидетеля Тони Величков Николов. Съобщението за изготвения протокол, както и самият протокол са били поставени на външната врата и в асансьора на сградата, като за поставянето на съобщението и на протокола е съставен и е подписан нарочен протокол, приложен на л. 48 от гр.д. № 63850/2021 г.

На 05.12.2019 г. в 17:50 ч. управителят на етажната собственост е поставила съобщение за изготвен протокол от проведено на 30.11.2019 г. общо събрание в присъствието на свидетеля Десислава Георгиева Коравска. Съобщението за изготвения протокол, както и самият протокол са били поставени на външната врата и в асансьора на сградата, като за поставянето на съобщението и на протокола е съставен и е подписан нарочен протокол, приложен на л. 54 от гр.д. № 63850/2021 г.

На 09.02.2021 г. в 20:15 ч. управителят на етажната собственост е поставила съобщение за изготвен протокол от проведено на 04.02.2021 г. общо събрание в присъствието на свидетеля Катя Стефанова Янкова. Съобщението за изготвения протокол, както и самият протокол са били поставени на външната врата и в асансьора на сградата, като за поставянето на съобщението и на протокола е съставен и е подписан нарочен протокол, приложен на л. 72 от гр.д. № 63850/2021 г.

С извършване на посочените действия съдът приема, че на етажните собственици, в т.ч. и на ищцата, е предоставена възможност да се запознаят със съдържанието на съставените протоколи и да упражнят правото си да поискат отмяна на решенията, които засягат интересите им в 30-дневния срок. След като ищцата не отрича, че в периода м.02.2017 г. – м.09.2021 г. е пребивавала в собствения си имот, то и не може да се отрече, че е имала възможност да се запознае със съдържанието на протоколите, които са били поставени в срока по чл. 16, ал. 6 ЗУЕС на входа на сградата и в асансьора.

Насрещната искова молба, по която настоящото производство е образувано, е подадена на 03.11.2022 г., т.е. в един значителен период от време след изтичане на сроковете за оспорване на взетите решения. Ищцата признава, че е обитавала собствения си имот през периода на провеждане на общите събрания, на които са взети оспорените решения, а чрез поставяне на протоколите на входа на сградата и в асансьора, съдът приема, че е изпълнено задължението преписите от протоколите да са предоставени на собствениците, обитателите и ползвателите в етажната собственост, в

т.ч. и че ищцата е имала възможност да се запознае със същите и да поиска отмяна на взетите решения, които засягат интересите ѝ.

Доколкото съдът достигна до извод, че исковете, с които се атакуват решенията, взети на процесните общи събрания, са предявени след изтичане на сроковете по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, то и исквата молба следва да бъде върната на основание чл. 130 ГПК.

За пълнота следва да се посочи, че от изложението в исквата молба не се твърди, а и не се установява т.нар. „допитване до собствениците“ да съставлява решение на общото събрание на процесната етажна собственост, с оглед което и атакуването му по този ред също е недопустимо.

Така мотивиран и на основание чл. 130 ГПК, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ВРЪЩА** исквата молба, вх. № 237144/03.11.2022 г., по която настоящото производство е образувано, уточнена с молби, вх. № 281444/16.12.2022 г. и вх. № 170958/15.06.2023 г., подадена от Д. Р. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с която срещу етажните собственици от етажната собственост, находяща се на адрес: гр. София, ., са предявени иски по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решение по т.4 от дневния ред, взето на проведено на 09.02.2017 г. общо събрание на етажните собственици, на решение, взето на проведено на 07.02.2018 г. общо събрание на етажната собственост, на решения по т. 1 и т. 2 от дневния ред, взети на проведено на 30.11.2019 г. общо събрание на етажните собственици, на „допитване до собственици от 05.08.2020 г.“ и на решение по т. 1 от дневния ред, взето на проведено на 27.09.2021 г. общо събрание на етажната собственост и ПРЕКРАТЯВА производството по гр.д. № 6817/2023 г. по описа на СРС, I ГО, 41 състав.

Определението подлежи на обжалване в едноседмичен срок от връчване на препис на страните чрез процесуалните им представители с частна жалба пред Софийски градски съд.

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