

РЕШЕНИЕ

№ 18590

гр. София, 12.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

при участието на секретаря НАДЯ Г. НАЙДЕНОВА
като разгледа докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20231110123757 по описа за 2023 година

Предявен е конститутивен иск по чл. 40 ЗУЕС.

Производството по делото е образувано по постъпила искова молба от Р. Р. И. С. срещу етажните собственици при Етажна собственост с адрес: гр. София, ж.к. „представлявани от Б. С.. Предявен е иск за отмяна на решението по т.1.9 и на решението по т.3.1 на Общото събрание на Етажна собственост, находяща се в гр. София, ж.к. „, приети на 30.03.2023 г.

Ищецът Р. И. С. твърди, че е собственик на апартамент № , находящ се в процесната етажна собственост. Сочи, че на 30.03.2023 г. е проведено Общо събрание на етажните собственици, за което е съставен протокол от тази дата. Твърди се, че на общото събрание били приети различни решения, като атакува **част** от тях, а именно: 1. решението по т. 1.9. на стр.5 от протокола: „касиерът Св, ап., да открие сметка на негово име, по която да се преведат всички средства на Етажната собственост“ и 2. решението по т.3.1. на стр.7 от протокола относно:

- При подмяна на вертикалните щрангове в апартаментите финансирането да се извърши по следния начин: 50% се плащат от собствениците, 50% се плащат от ФОР (Фонд Обновление и Ремонт), което да важи само за подмяната на тръбите, а не за довършителни разходи;

- При организирана и извършена подмяна на щранг по съответна вертикала, при отказ на отделен собственик да участва в подмяната (което оскъпява извършения ремонт), при евентуална последваща авария в съответния имот или бъдещо решение на собственика да си подмени тръбите, разходите по ремонта или аварията ще бъдат поети изцяло от собственика на имота;

- Съфинансирането от ФОР на ремонт на вертикални щрангове важи за апартаменти на собственици, които са издължили всички задължения към Етажната собственост;

- За равнопоставеност, за вертикални щрангове, които вече са били подменени преди 30.03.2023 Етажната собственост ще възстанови 50% от направените разходи на собствениците.

Според ищеца решенията са незаконосъобразни и следва да се отменят. Сочи на първо място, че не е спазен редът за свикване на общо събрание на ЕС, поради което провеждането му е незаконосъобразно. Сочи, че ОС е било свикано и дневният му ред е определен единствено от лицето Николай Минковски, а не от Управителен съвет или от Контролен съвет съгласно императивното изискване на „л. 12 ЗУЕС. Твърди на следващо място и материална незаконосъобразност на взетите решения на 30.03.2023 г., тъй като били в противоречие с разпоредбата на чл. 50, ал. 3 ЗУЕС и чл. 17 ЗУЕС. Поради тези и останалите подробно изложени съображения моли оспорените решения да бъдат отменени.

В срока по чл. 131 ГПК етажните собственици при процесната Етажна собственост са подали отговор, с който изцяло оспорват исковата молба. Твърди се, че ищецът не се е възползвал от правото си да оспори протокола и взетите решения в срока по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС. Излагат се съображения за законосъобразност на свикването и провеждането на ОС. Сочи, че ОС било свикано на 29.03.2023 г. с покана и съставен протокол за поставянето ѝ, съдържаща дневния ред, както и указание за провеждането на ОС 1 час по-късно при липса на кворум. Било поставено съобщение за отлагане провеждането на ОС за следващия ден на осн. чл. 15, ал. 3 ЗУЕС. Твърди се, че както поканата, така и съобщението за отлагането на ОС били подписани от управителя/председателя на Управителния съвет Н съгласно изискването на чл. 12, ал. 1, т. 1 ЗУЕС. Излага подробни съображения за материалната законосъобразност на оспорените решения от протокола за ОС. Сочи, че поради проблем с водопроводната инсталация в общите части на блока, след решение на ОС, през 2021 г. бил извършен необходим ремонт – подмяна на водопроводни тръби на магистралните тръбопроводи в общите части на блока на ниска и висока зона на захранване. Била избрана оферта на най-ниска стойност от 28 665 лева. Било взето решение да се извърши целева вноска от всеки собственик съобразно идеалните му части, а за несъбраните вноски – да се използват средства от Фонд „Ремонт и обновяване“. Твърди се, че ищецът правил различни опити за осуетяване на този ремонт. Сочи, че ищецът имал претенции за изплащане на сумите по този ремонт от ФРО, за който той не плащал дължимите вноски. Сочи се, че с цел по-добра отчетност на средствата, било взето и решението по т.1.9 за избор на касиер, при когото да се съберат всички средства. Поради тези и останалите изложени съображения молят предявения иск да бъде отхвърлен като неоснователен.

Па направените от страните възражения, касаещи допустимостта, процесуалната легитимация на ответниците и предмета на производството, съдът намира следното:

По възражението на ответниците за недопустимост на производството по делото поради факта, че ищецът не е оспорил съдържанието на протокола и взетите решения по реда на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС, съдът намира следното: Съгласно посочената разпоредба, всеки член на общото събрание може да оспори съдържанието на протокола, включително достоверността на отразените в него решения. Оспорването се извършва писмено пред управителния съвет (управителя) в 7-дневен срок от съобщението по ал. 7, но не по-късно от един месец в случаите, когато собственикът, ползвателят или обитателят отсъства. Ищецът не твърди, а и не представя доказателства да е оспорил съдържанието на протокола в посочения срок. Като последица от липсата на оспорване по реда на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС, протоколът от ОС се е стабилизирал като съдържание и доказва с обвързваща етажните собственици и съда

доказателствена сила, че отразените в него действия на ОС и взети решения са извършени съобразно отразеното в него /в този смисъл е напр. *Решение № 8/24.02.2015 г. по гр. дело № 4294/2014 г. по описа на I г.о. на ВКС/*. Липсата на оспорване на протокола от ОС по реда на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС не води до недопустимост на иска по чл. 40 ЗУЕС, ако последният е предявен в предвидения в закона преклузивен срок. Направеното възражение е неоснователно.

По направеното от ищеца възражение относно процесуалната легитимация на лицето Б. С. като представляващ етажните собственици, съдът намира следното: На първо място следва да се посочи, че в изпълнение на дадено от съда указание с разпореждане от 15.05.2023 г. ищецът, в т. 1 от молба – допълнение с вх. № 180715/26.06.2023 г. е посочил като представляващ етажните собственици именно лицето Б. С., вследствие на което съдът е продължил съдопроизводствените действия по делото с размяна на книжата по реда на чл. 131 ГПК именно чрез посочения от ищеца представител на ответниците. Видно от съставения процесен протокол /1/30.03.2023 г. от проведено ОС на етажните собственици, председател на УС към този момент е лицето Н, като видно от служебна бележка, издадена от Столична община – район „Стедентски“ от 10.01.2023 г., именно това лице е отразено в Регистъра на уведомленията по чл. 46б ЗУЕС за Председател на УС. Видно от приетата по делото служебна бележка, издадена от Столична община – район „Стедентски“ от 20.04.2023 г., в Регистъра на уведомленията по чл. 46б ЗУЕС, воден от районната администрация, като Председател на УС на ЕС вече е вписано лицето Б. С., участвал като такъв и в производството пред съда /л. 77 -78 от делото/. Ето защо съдът намира, че етажните собственици са надлежно представлявани.

В проведеното открито съдебно заседание от 26.10.2023 г. ищецът сочи, че конкретизира твърдението си относно искането за обявяване нищожността на атакуваните решения, като излага съображения. По така направеното допълнително изложение относно недействителността на решенията, съдът намира следното: ЗС и ЗУЕС не уреждат специални основания за нищожност на решенията на общото събрание на етажната собственост. Решенията на общото събрание на етажната собственост са правни актове на общност от лица, които не са персонифицирани, за които не се прилагат правилата за недействителност по ЗЗД. Уредени са специални правила за вземането на тези решения и начина на отмяната им, които изключват общите правила за недействителност на сделките, като в посочения смисъл е *Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК*. Ограничението на срока за съдебен контрол кореспондира на това, че и изпълнението на решенията 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. Определянето на срок за иска по чл. 40 ЗУЕС е съобразен и с това, че тези решения засягат широк кръг лица и отношения, включително и с трети лица, което изисква сигурност, налага се бързина, включително и при изпълнение на решенията. Неспазването на различни правила от предвидените за свикване и провеждане на общото събрание и за вземане на решенията не е равностойно, но законът не определя кои пороци водят до нищожност и кои до незаконосъобразност, като е оставил тази преценка на съда в рамките на съдебното производство. Затова извън определения от закона срок не може да се иска отмяна нито на нищожните, нито на незаконосъобразните решения. Тук е неприложим принципа, че нищожност може да се установява без срок /в този смисъл е напр. *Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК*/. Доколкото искът е предявен в предвидения в закона срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, то следва да се разгледа по същество предявеният иск за отмяна на атакуваните решения според специалните правила, редени в ЗУЕС за тяхната отмяна.

Основание на иска по чл. 40 ЗУЕС са само посочените в исковата молба пороци. Недопустимо е решение на ОС да бъде отменено въз основа на пороци, които не са въведени с исковата молба или по-късно по реда за отстраняване нередовностите на исковата молба – в този смисъл е напр. *Решение № 58 от 25.03.2014 г. по гр. дело № 5704/2013 г. по описа на I г.о. на ВКС*. Ето защо, в настоящото производство, независимо от характера на нормите, съдът не може служебно да прилага императивна правна норма, която не е въведена като основание на иска и съдът следва единствено да разглежда въведените от ищеца твърдения за нарушения при свикването/провеждането на ОС. Ето защо, предмет на разглеждане в настоящото производство са единственото оспорените от ищеца решения, посочени с уточнителната молба – допълнение с вх. № 180715/26.06.2023 г., депозирана вследствие на дадено указание от съда по отстраняване на констатирани нередовности на исковата молба.

Поради изложеното, предявеният иск следва да бъде разгледан по същество.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

За основателността на иска с правно основание чл. 40 ЗУЕС в тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на индивидуален обект в сграда с режим на етажна собственост, че е спазен преклузивният срок за оспорване на взетите решения на проведеното Общо събрание, както и 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 свикване и провеждане на общото събрание, както и материална законосъобразност на взетите решения, които са от компетентността на ОС, както и че съдържанието на протокола отговаря на императивните законови изисквания.

От приетия по делото нотариален акт за дарение на недвижим имот № г. по описа на нотариус Р. Б с район на действие – СРС се установява, че на 08.10.1999 г. ищецът е придобил собствеността върху апартамент № 70, находящ се в гр. София, местност „Студентски град“, жилищен блок. Ето защо се налага извод, че ищецът е собственик на индивидуален обект в процесната сграда с режим на етажна собственост.

Установява се от приетия по делото Протокол № 1/30.03.2023 г. от ОС на етажните собственици, че оспорените решения, чиято отмяна се иска, са били взети на посочената в протокола дата. Съобразно разпоредбата на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от оповестяването на решението. Предвиденият в разпоредбата срок е преклузивен, като в случая същият е спазен от ищеца. Същият твърди, че препис от протокола е получен от нея на електронна поща на 11.04.2023 г., както и че не е спазен предвиденият в чл. 16, ал. 7 ЗУЕС ред за разгласяването му. Независимо от обстоятелството обаче дали препис от протокола действително е бил връчен на ищеца и на коя дата, то при положение, че ОС е проведено на 30.03.2023 г., а искът е предявен на 28.04.2023 г., предвиденият в закона срок за искане на отмяна на взетите решения е спазен.

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 ищецът най-напред основава доводите си за незаконосъобразност на решението на нарушение на процедурните разпоредби за свикване на общото събрание.

Съгласно разпоредбите на чл. 12, ал. 1, чл. 13, ал. 1 и ал. 7 ЗУЕС, общото събрание на етажните собственици се свиква от управителния съвет (управителя) или от контролния съвет (контрольора) 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 поканата се посочват дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му. Посочените разпоредби са императивни и очертават задължителната процедура, която следва да бъде спазена с оглед законосъобразното свикване и провеждане на общото събрание на ЕС, като изпълнението на описаните действия следва да бъде доказано пълно и главно от ответниците като положителен факт, на който те основават твърденията си за законосъобразност на взетите решения.

Следва да се посочи, че въпреки посочената в доклада на съда тежест на доказване, от страна на етажните собственици не са представени никакви доказателства относно свикването и провеждането на процесното ОС. Вместо това в отговора на исковата молба се сочи, че ще се ползват от вече представените от ищеца доказателства, като допълнително не са ангажирани такива.

С исковата молба е представен препис от покана за общо събрание на собствениците на процесната ЕС, което да се проведе на 29.03.2023 г. /сряда/ от 19:00 часа. Върху поканата са отбелязани датата и часът на поставянето, както и лицето, което свиква ОС /Н Представен по делото е и списък на явилите се етажни собственици за провеждане на ОС на 29.03.2023 г., както и изготвено съобщение за отложено провеждане на ОС поради липса на кворум /чл. 15, ал. 3 ЗУЕС/.

По делото не е представен като доказателство съставен протокол съгласно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, в който да са отбелязани датата и часът на поставянето на поканата на видно и общодостъпно място във входа на сградата. За изпълнение на описаната процедура по съставяне на протокол не са ангажирани каквито и да било годни доказателствени средства. Чл. 13, ал. 1 ЗУЕС предвижда писмена форма – както за поканата, която трябва да е подписана, така и за съставения протокол, в който трябва да са отразени датата и часът на поставяне на поканата. Протоколът служи за доказване на обстоятелството, че е поставена покана за провеждане на общо събрание на етажни собственици в сграда в режим на етажна собственост. Липсата на доказателство за съставен протокол съгласно императивното изискване на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, в който да са отразени датата и часът на поставяне на поканата, на собствено основание е порок, достатъчен, за да доведе до отмяна на взетите решения. Съставянето на протокола по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС е част от фактическия състав на законосъобразното свикване на ОС. Ответникът не е ангажирал никакви доказателства в производството относно законосъобразното свикване на ОС.

Решението на ОС е незаконосъобразно тогава, когато ОС е свикано и/или решенията са взети в нарушение на реда по ЗУЕС, и/или ОС е упражнило своите правомощия в отклонение на изискванията от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС /в този смисъл напр. *Определение № 89/22.05.2017 г. по ч. гр. дело № № 11/2017 г. по описа на І г.о. на ВКС*/. Предвид изложеното съдът приема, че по делото не се доказва съставянето на протокол по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС с изискуемото по закон съдържание, в който да са отразени датата и часът на поставянето на поканата. Допуснатото нарушение на уредената с императивни норми процедура по свикване на събранието е абсолютно,

поради което се явява основание за отмяна на атакуваните решения, предмет на делото, без съдът да дължи произнасяне по останалите наведени доводи за материалната им незаконосъобразност. Ето защо, предявеният иск се явява основателен, като оспорените решения на ОС са незаконосъобразни и следва да бъдат отменени.

По разноските:

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищеца следва да бъде присъдена сумата от 80 лева разноски по делото за платена държавна такса.

Така мотивиран и на осн. чл. 235 ГПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, предявен от Р. И. С., ЕГН ***** срещу етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, ж.к. „С решенията на общото събрание на етажните собственици, взети на 30.03.2023 г. по т. 1.9 и по т. 3.1 от протокола от същата дата.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, ж.к. „, вх. единствен, да заплатят на Р. И. С., ЕГН ***** сумата от **80 лева** разноски в по делото.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____