

РЕШЕНИЕ

№ 11273

гр. С, 29.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 128 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: С И

при участието на секретаря П А
като разглежда докладваното от С И Гражданско дело № 20221110161567 по описа за 2022 година

Предявен е иск от „С“ ЕООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление гр.П, ул.“З Ч” № 5, вх.Б, ет.1, ап.3, чрез адв.А., със съдебен адрес гр.С, ул.“Х Б” № 14, насочен срещу ЕС на сграда с адрес град С, бул.“Б” №..., жилищен комплекс „Е С”, сгради В, С, D, Е, представлявана от председателя на Управителния съвет С В Г, за отмяна на всички решения на ОС на ЕС, взети на 11.10.2022 г., материализирани в протокол от същата дата.

Претендират се и направените по делото разноски.

В исковата молбата се твърди, че ищецът е собственик на апартамент и подземно паркомясто в ответната етажна собственост. Поддържа се, че на 11.10.2022 г. е проведено ОС при спадащ кворум, в нарушение на ЗУЕС, на което са взети решения по 7 точки, обявени в дневния ред. В тази насока се излагат съображения, че в нарушение на чл.13 ал.2 от ЗУЕС ищецът е уведомен на 05.10.2022 г. на електронната си поща от лицето Г Г, което не му е познато, за насрочване на общото събрание.

Според ищеца, нарушени са разпоредбите на чл.12 ал.1 и ал.3 от ЗУЕС, тъй като поканата за провеждане на ОС не е подписана от лицата, които го свикват, като липсват имената и качеството им като органи на ЕС, както и подписите им, поради което и не може да се извърши контрол и преценка дали свикалите ОС лица отговарят на императивните изисквания на чл.12 ал.1 и ал.3 от ЗУЕС. Освен това, според ищеца, поканата не е поставена на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в нея не са отбелязани датата и часът на поставянето ѝ. В същото време самият ищеца е уведомен по електронен път за провеждане на ОС на 05.10.2022 г., което е пет дни, вместо осем дни преди датата на провеждане на събранието.

Релевират се доводи и за нарушение на чл.14 от ЗУЕС, тъй като на ОС са присъствали

собственици и техни представители, без в протокола да е вписано устно или писмено упълномощаване за представителство в ОС, с оглед на което не може да се извърши контрол за надлежното представителство на членовете на ЕС.

Ищецът аргументира становище и за нарушение на чл.15 от ЗЕУС, тъй като събрането е проведено при липса на изисквания от ЗУЕС кворум.

Според ищеца, налице са нарушения при провеждане на събранието, изразяващи се в липсата на отразяване на протокола на лицето, което го е водило, за което е посочено само, че е представител на управляващата ЕС фирма. По същия начин е отразен и протоколчика на събранието, поради което се твърди нарушения на чл.16, ал.2 и ал.4 от ЗУЕС. Изразява се становище, че незаконосъобразно е ОС да бъде свикано, водено и протоколирано от представители на управляващата ЕС фирма. Обръща се внимание, че ако тази фирма е МГ "Ф и П М" ЕООД, тя няма законово основание да управлява ЕС, тъй като по ЗУЕС управлението на ЕС е възложено на органите на ЕС по чл.10 от същия закон, какъвто орган тя не е, доколкото договорът с нея, сключен за срок от една година, е изтекъл към момента на провеждане на събранието.

В същото време, ищецът отбелязва, че в протокола не са посочени явилите се лица и ид.ч. от ЕС, които те представляват, което само по себе си е нарушение на ЗУЕС.

По така изложените съображения от съда се иска да отмени всички взети решения на ОС на процесната етажна собственост, проведено на 11.10.2022 г.

В срока за отговор, ответникът по делото е депозирал такъв, с който изразява становище по допустимостта и основателността на предявения иск.

По допустимостта на иска се твърди, че е налице противоречие между петитума на исковата молба и решението, което се оспорва. Този извод се обосновава с обстоятелството, че към датата на въвеждането си в експлоатация, жилищен комплекс „Е С" е бил съставен от сгради А, В, С, D и Е, а към настоящия момент и към датата на провеждане на процесното общо събрание - 11.10.2022 г., сграда А е със статут на самостоятелна Етажна собственост. Според ответника, приложеното към исковата молба решение на Общото събрание, същото е проведено при участието на сгради В, С, D и Е. С оглед на това се иска съдът да задължи ищеца да индивидуализира ответната етажна собственост и решенията, които оспорва.

По основателността на иска се навеждат доводи, с които се оспорват изложените в исковата молба твърдения. Според ответника, поканата за свикване на ОС е подписана от председателя на управителния съвет на ЕС - С Г, надлежно избран с решение на ЕС на 10.09.2022 г. Ответникът признава, че самото електронно писмо до ищеца е изпратено от представител на дружеството, на което възложено управлението на ЕС, но според него това не се отразява на редовността на свикване на ОС.

Ответникът обяснява, че на 03.10.2022 г., преди провеждането на събранието е разлепена покана, която известява собствениците на обекти от сгради В, С, D и Е, че на 11.10.2022 г., ще бъде проведено общо събрание с посочения в поканата дневен ред, за което е съставен протокол, подписан от членовете на управителния съвет.

Ответникът оспорва, че ищецът не е бил надлежно уведомен за свикване на ОС, като в тази връзка сочи, че той не е направил изрично искане по реда на чл.13, ал.2 от ЗУЕС да му бъдат връчвани поканите по електронен път, поради което следва да се счита за уведомен с поставянето на поканата на видно място.

Ответникът твърди, че не е допуснато нарушение и на чл.14 от ЗУЕС и чл.15 от ЗУЕС, в присъствие на не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на ЕС /в случая 50.04 %/, при спадащ кворум.

Ответникът обръща внимание, че за председател на процесното общо събрание е избран г-н С Г - член и председател на управителния съвет на ЕС, на основание Решение N 9 5 от протокол за проведено общо събрание на 10.09.2020 г., а за протоколчик - лице предложено от управителя на ЕС, в случая „МГ Ф М"ООД, което е избрано от общото събрание с мнозинство.

По така изложените съображения, от съда се иска да отхвърли предявените иски, като присъди на ответника направените от него разноски по делото.

В открито съдебно заседание от 18.04.2023 г. ищецът индивидуализира ответника, като посочва, че ответник по делото е Етажна собственост в жилищна сграда, находяща се в гр. С, бул. „Б“ №..., комплекс „Е С“, сгради В, С, D и Е.

Съдът, преценявайки събраните по делото доказателства по реда на чл.12 и чл.235 от ГПК, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявеният в настоящето производство иск е с правно основание чл.40, ал.1 от ЗУЕС, който има за предмет проверка на законосъобразността на оспорените от ищеца решения на ЕС на сграда, находяща се в гр. С, бул. „Б“ №..., комплекс „Е С“, сгради В, С, D и Е, взети на общо събрание, проведено на 11.10.2022 г.

По допустимостта на иска, съдът намира следното:

По делото не е спорно, а и от нотариален акт №..., том II, рег.№..., нот.дело № 172/2011 г., съставен от нотариус В Ч, рег.№... от РНК, се установява, че ищецът е собственик на индивидуален обект в процесната етажна собственост, което е основание да се приеме, че той е активно легитимиран да предяви иска.

В същото време предявеният иск е в рамките на 30-дневния срок по чл.40, ал.2 от ЗУЕС, поради което същият е процесуално допустим.

По основателността на иска съдът намира следното:

От представения по делото протокол № ЕС-23-10.09.2020 г. от проведеното на 10.09.2020 г. ОС на ЕС се установява, че с мнозинство от 59,34 % ид.ч. от общите части на сградата е взето решение за избор на С Г за член на управителния съвет – решение № 6 по т. 4 от дневния ред, като видно от протокол от проведено на 25.02.2021 г. съвместно общо събрание на управителните съвети на сгради в режим на етажна собственост, находяща се в гр. С, бул. „Б“ №..., комплекс „Е С“, сгради В, С, D и Е, С Г е избран за председател на УС на ЕС.

От представения по делото протокол №....-29.09.2020 г. от проведеното на 29.09.2020 г. ОС на процесната ЕС се установява, че ОС с мнозинство от 78,50 % ид.ч. е взело решение за сключване на договор за поддръжка и управление на комплекс „Е С“ с фирма „МГ Ф и П М“ за срок от една година – решение № 3 по т. 2 от дневния ред, като с решение № 6 по т. 6 от дневния ред ОС с мнозинство от 78,50 % ид.ч. е приело решение за упълномощаване на управителния съвет на ЕС да сключи посочения договор за поддръжка и управление.

От представения договор от 01.10.2020 г. се установява, че в изпълнение на взетите по т. 2 и т. 6 решения от проведеното на 29.09.2020 г. ОС на ЕС, е сключен договор за поддръжка и управление с „МГ Ф и П М“ ЕООД. Съгласно чл. 3.1 от договора, последният се сключва за срок от 12 месеца, считано от 01.10.2020 г., като в чл. 3.2. е уговорено автоматично продължаване на договора за същия период.

От разпита на свидетеля Л А М се установява, че е управител на фирма „МГ Ф П М“ и че е запозната с проведеното на 11.10.2022 г. събрание на ОС на ЕС. Свидетелката дава показания за процедурата по свикване на ОС, като посочва, че поканата за свикване на ОС била поставена на 03.10.2022 г. на две места – на таблата във всеки вход и на входната врата към гаражите, като бил изготвен и протокол за поставената покана, който се подписвал от член на управителния съвет и от представител на фирмата. Заявява, че никой от собствениците на самостоятелни обекти в ЕС не е заявил желание за получаване на поканите по електронен път, като въпреки това фирмата домоуправител е изпратила имейли до всички за улеснение на собствениците. Посочва, че лицето Г Г е служител при „МГ Ф П М“.

От разпита на свидетеля С В Г се установява, че е бил председател на УС на ЕС, когато се е провеждало ОС на ЕС от 11.10.2022 г. Посочва, че са на 03.10.2022 г. са залепили протоколи за свикване на ОС по вратите във входовете и на гаражите. Посочва, че водещ на процесното ОС е бил член на дружеството домоуправител, като предполага, че протоколчик също е бил член на домоуправителя. Заявява, че подписът в протокола за поставена покана е негов.

По възражението на ищеца, че поканата за провеждане на ОС не била подписана от лицата, които го свикват съдът намира следното:

Съгласно чл. 12 от ЗУЕС са регламентирани пет начина за свикване на общо събрание на ЕС- първият се отнася до нововъзникнала етажна собственост, следващите три начина са съответно по инициатива на управителния съвет /управителя/, от контролния съвет /контрольора/ или по писмено искане на собственици с най-малко 20 % идеални части от общите части на сградата. Петият начин е по почин на всеки един от собствениците или ползвателите в неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание. Съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1 от 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...". От кого изхожда инициативата се съди от поканата, тъй като според чл.13 ЗУЕС тя трябва да е подписана от лицата, които свикват общото събрание.

Видно от представената по делото покана за свикване на общо събрание на собствениците на обекти в сграда в режим на етажна собственост, намираща се в гр.С, бул. „Б“ №..., комплекс „Е С“, сгради В, С, D и Е, се установява, че същото е свикано при дневен ред, посочен в седем точки. В поканата са отбелязани дневният ред, часа и мястото на провеждане на ОС на ЕС, като не са посочени лицата, които свикват ОС, като липсват и подписи на свикващите ОС лица. По делото е представен протокол за поставена покана, който е подписан от С Г в качеството му на представител на УС и от представител на фирма „МГ Ф и П М“. Съдът намира, че в случая изискванията за наличие на подписи в поканата, не могат да бъдат заместени от съставянето на протокола за поставяне на поканата. Това е така, защото видно от текста на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС, налице е разлика, между удостоверяването на авторството на поканата и удостоверяването на датата на нейното поставяне. Поради това наличието на протокол за поставянето, не компенсира липсата на подписи в самата покана. Изискването за посочване в поканата на това, кои са лицата от които тя изхожда, не е случайно въведено. То кореспондира с правилата на чл.12 ЗУЕС, определящи лицата, които могат да свикват общото събрание и гарантира възможността на всеки от етажните собственици да прецени, правилността на действията по свикването на общото събрание. Доколкото в случая е избран колективен орган на управление - управителен съвет, именно той може да упражнява предвидените в закона правомощия на изпълнителния орган, включително по свикване на общото събрание съгласно чл.12, ал.1, т.1 от ЗУЕС /в този смисъл решение № 32 от 6.03.2014 г., постановено по гр.д.№ 6489/2013 г. по описа на ВКС, II г. о., ГК/. В случая както се посочи, не са представени доказателства за изпълнение на това законово изискване, а и не се твърди да е взето решение за свикване на процесното ОС от управителния съвет.

Предвид това и нарушеното изискване за подписване на поканата, следва да се приеме, че е опорочена процедурата по свикване на общото събрание. Липсата на подписи върху поканата за свикване на процесното ОС на ЕС води до извод за неспазване на изискването на чл.13, ал. 1 ЗУЕС и се приравнява на липсата на покана. Всичко изложено до тук води до краен извод, че предявеният иск е основателен, поради допуснати нарушения при свикването на ОС, проведено на 11.10.2022 г., поради което не следва да се обсъждат доводите на ищеца за нарушения при провеждането на това общо събрание и при вземането на решенията по дневния ред на същото.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски има единствено ищецът, каквото искане е направил и е представил доказателства за извършването им. Ето защо ответникът следва да заплати на ищеца на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата в размер на 80 лв. за държавна такса и сумата в размер на 850 лв., представляваща адвокатско възнаграждение. Възраженията от страна на ответника за прекомерност на последното не се споделят от настоящия състав, доколкото заплатената сума е под минималния размер за възнаграждение за процесуално

представителство и защита по неоценяеми искове, какъвто е и процесния, съобразно предвиденото в чл.7, ал.1 т.4 от Наредба № 1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иска на „С“ ЕООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление гр.П, ул.“З Ч” № 5, вх.Б, ет.1, ап.3, всички решения на общото събрание на ЕС на сграда, находяща се в гр.С, бул.,„Б“ №..., комплекс „Е С“, сгради В, С, D и Е, представлявана от председателя на Управителния съвет Г В, взети на 11.10.2022 г., материализирани в протокол от същата дата.

ОСЪЖДА ЕС на сграда, находяща се в гр.С, бул.,„Б“ №..., комплекс „Е С“, сгради В, С, D и Е, представлявана от председателя на Управителния съвет Г В, да заплати на „С“ ЕООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление гр.П, ул.“З Ч” № 5, вх.Б, ет.1, ап.3, сумата от 930.00 лв., представляваща направени от ищеца разноси по делото, съобразно изхода му.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____