

# РЕШЕНИЕ

№ 14876

гр. София, 11.09.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 155 СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЕТЯ П. СТОЯНОВА

при участието на секретаря БЕЛОСЛАВА В. ИСПИРИДОНОВА  
като разгледа докладваното от ПЕТЯ П. СТОЯНОВА Гражданско дело № 20211110154334 по описа за 2021 година

### РЕШИ:

### РЕШЕНИЕ

№

11.09.2023 година

град София

## В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИЯТ РАЙОНЕН СЪД  
състав

III ГО, сто петдесет и пети

На шестнадесети февруари

две хиляди двадесет и трета година

в публично заседание в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ПЕТЯ П. СТОЯНОВА

Секретар Белослава Испиридонова

Прокурор

като разгледа докладваното от съдия Петя П. Стоянова

гражданско дело номер 54334 по описа за 2021 година на СРС, 155 състав,

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба на Ф. Г. Г., с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. ....., против Етажна собственост с адрес: гр. ....., представлявана от „.....“ ООД, за отмяна като незаконосъобразни на взетите решения на проведеното на 18.08.2021 г. общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, претендира направените по делото разноси.

В исковата молба ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор ....., а именно: апартамент № 28, на ет. 2, находящ се в сграда на адрес: гр. ....., в режим на етажна собственост. Също така твърди, че проведеното на 18.08.2021 г. общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост не отговаряло на изискванията на закона. Не бил спазен редът за свикването му, като поканата не отговаряла на изискванията на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС и била залепена на входната врата на 14.08.2021 г. на следващо място твърди, че изготвеният протокол не съдържал данни за представителството на собственици при провеждане на общото събрание, като липсвал и кворум за провеждането му. Оспорва процедурата по провеждане на общото събрание. Излага твърдения за липса на избор на протоколчик, както и нарушаване на изискванията за водене на протокол. Оспорва взетите решения като незаконосъобразни. Твърди, че не са били представени оферти за ремонт на покрива, което представлявало необходим, но не и неотложен ремонт. Липсвали оферти и поставяне на домофонна уредба. От изготвения протокол не ставало ясно как е взето решението за отстраняване на теч в мазето, както и за предприемане на действия по принудително събиране на неплатени задължения от етажни собственици. Оспорва и взетото решение по т. 5, като излага подробни съображения за незаконосъобразността му. Ангажира доказателства.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуалния си представител, поддържа исковата молба. Моли съда да уважи предявената искова претенция, претендира направените по делото разноси, прави възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК.

В законоустановения срок по чл. 131 от ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника Етажната собственост на адрес: гр. ....., с който исковата претенция се оспорва като неоснователна. Оспорват се изложените твърдения относно начина на свикване на общо събрание на етажните собственици, съдържанието на поставената покана, наличието на кворум и реда на провеждане на общото събрание. Излагат се твърдения за законосъобразно свикване и провеждане на общото събрание, при спазване изискванията на чл. 12, чл. 13, ал. 1 и чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. Също така се твърди, че протоколът за проведеното общо събрание бил своевременно изготвен, за което етажните собственици

били уведомени. Моли съда да отхвърли предявения иск, претендира направените по делото разноски. Ангажира доказателства.

В съдебно заседание ответникът, чрез процесуалния си представител, оспорва иска, поддържа отговора на исковата молба. Моли съда да отхвърли иска, претендира направените по делото разноски.

Предявена е искова претенция с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС. Направено е искане по чл. 78, ал. 1 и ал. 3 от ГПК.

Съдът, въз основа на събраните по делото доказателства, преценени съобразно разпоредбата на чл. 12 от ГПК, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

От представения и приет като доказателство по делото заверен препис от нотариален акт за дарение на недвижим имот № 56, том I, рег. № 20131, дело № 45 от 25.09.2018 г. на нотариус с рег. № 111, действащ в района на СРС, се установява, че Ф. Г. Г. и съпругата му А. О. П.-Г.а са придобили чрез дарение собствеността върху недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор ....., находящ се на адрес: ....., заедно с прилежащото му зимнично помещение, при граници на имота, подробно описани в нотариалния акт.

От представения и приет като доказателство по делото заверен препис от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 8, том I, рег. № 1232, дело № 5 от 14.02.2017 г. на нотариус с рег. № 111, действащ в района на СРС, се установява, че Ф. Г. Г. е придобил чрез покупко-продажба собствеността върху недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1005.159.2.34, находящ се на адрес: гр. София, район „Триадица“, ж.к. „Гоце Делчев“, ул. „Метличина поляна“, бл. 31, вх. Б, ет. 4, ап. 34, заедно с прилежащото му зимнично помещение, при граници на имота, подробно описани в нотариалния акт.

От представения заверен препис от Протокол № 2 от 18.08.2021 г. за проведено общо събрание на собствениците на жилища и обекти в жилищна сграда, находяща се в гр. ...., с 24 апартамента, се установява, че са били взети решения за ремонт на покрива и избор на офертата на „Изомакс“ на стойност 7 164 лв., както и за подмяна на домофонната уредба, за предприемане на действия за принудително събиране на вземания на собственици за незаплатени дължими суми за подмяна на дограма, а също и за избор на управителен съвет.

От представените от ответника писмени доказателства се установява, че на 11.08.2021 г. е била поставена покана за провеждане на общо събрание на 18.08.2021 г. на етажната собственост на адрес: ж.к. „Гоце Делчев“, ул. „Метличина поляна“, бл. 31, вх. Б, за което е бил съставен констативен протокол, подписан от представител на УС, собственик в етажната собственост и от управителя на „.....“ ООД. От представения заверен препис от съобщение от 25.08.2021 г. се установява, че на посочената дата със същото е обявено изготвяне на протокол за проведеното общо събрание.

Като доказателство по делото е приет и заверен препис от списък на присъстващите

собственици или упълномощени представители на проведеното общо събрание на 18.08.2021 г., представляващ неразделна част от протокола за провеждане на общото събрание, както и покана за провеждане на общото събрание с обявен дневен ред.

При така установената фактическа обстановка за съда се налагат следните изводи:

Съгласно чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание.

По делото е безспорно установено, че Ф. Г. Г. е собственик на самостоятелни обекти – апартамент № 25 и апартамент № 34 в етажната собственост на адрес: ..... Ето защо ищецът е активно процесуално легитимиран да предяви иск за отмяна на решение на общото събрание.

Съгласно чл. 41 от ЗУЕС собствениците се представляват от председателя на управителния съвет, съответно от управителя или от упълномощено от тях лице. От събраните по делото доказателства се установява, че В. Г. се е подписал за председател на общото събрание върху протокола от проведеното общо събрание. Не се спори, че „.....“ ООД е избран за професионален домоуправител на етажната собственост.

Исковата молба е предявена на 17.09.2021 г., като видно от събраните по делото доказателства, установяващи момента на провеждане на общото събрание – 18.08.2021 г., за съда се налага извод, че същата е подадена в срока, предвиден за предявяването ѝ в чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС.

В исковата молба се релевирани твърдения за нарушаване на императивни разпоредби на закона.

Ответникът, чиято е доказателствената тежест по реда на чл. 154 от ГПК доказва избиране на управителен съвет на етажната собственост. Съобразно с разпоредбата на чл. 19, ал. 2 от ЗУЕС управителят се избира за срок от две години. От събраните по делото доказателства се установява, че „.....“ ООД, представлявано от Радостина Пейчева, е било избрано за управител на етажната собственост, без да е установена точната дата на проведения избор. Независимо дали е изтекъл мандата на управителя, последният съобразно с разпоредбата на чл. 21, ал. 2 от ЗУЕС продължава да изпълнява функциите си до избора на нов управител.

От приетия като доказателство по делото констативен протокол за поставена покана по реда на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС се установява, че същата е била поставена на 11.08.2021 г. за провеждане на общо събрание на етажната собственост на 18.08.2021 г. С оглед на начина на броене на срокове по чл. 72, ал. 1, изр. 3 и 4 от ЗЗД седмодневният срок изтича на 18.08.2021 г., поради което за съда се налага извод, че установеният срок в чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС не е спазен. Поканата е следвало да бъде поставена поне на 10.08.2021 г. Горното налага извод, че са нарушени процесуалните правила за свикване на общо събрание, което е достатъчно основание за отмяна на решенията, взети на проведеното общо събрание на етажната собственост на 30.10.2019 г.

За пълнота следва да се посочи, че от приложението към протокола от проведеното на

18.08.2021 г. общо събрание се установява, че в събранието са участвали представители на 12 апартамента, 4 от които са се включили в събранието посредством вайбър, като същевременно липсват данни за притежаваните идеални част от всеки от участващите собственици. Ето защо за съда се налага извод, че не е налице изискуемия по закон кворум по смисъла на чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС от 67% идеални части от общите части на етажната собственост, независимо от отразеното в протокола. Ответникът, чиято е доказателствената тежест по смисъла на чл. 154 от ГПК, не установи притежание на 67 % идеални части от общите части на етажната собственост от присъствалите представители на едва половината от всички собственици. Липсва и отбелязване за провеждане на събранието при спадащ кворум по реда на чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС. Ето защо исковата претенция като основателна и доказана следва да бъде уважена.

По отношение на искането за присъждане на направените по делото разноски от процесуалния представител на ишците, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК съдът намира същото за основателно, поради което в полза на ишците следва да бъдат присъдени направените по делото разноски в размер на 352,90 лв., от които: сумата от 50 лв. – платена държавна такса, сумата от 2,90 лв. – такса за превод и сумата от 300 лв. – платено адвокатско възнаграждение.

По отношение на искането за присъждане на направените по делото разноски от процесуалния представител на ответника, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК съдът намира същото за неоснователно, поради което разноски в полза на ответника не следва да бъдат присъждани.

С оглед на гореизложеното, Софийският районен съд, 155 състав,

## **Р Е Ш И :**

ОТМЕНЯ по предявения иск от Ф. Г. Г., с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. ....., против Етажната собственост с адрес: гр. ....., представлявана от „.....“ ООД, с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, решенията на проведеното на 18.08.2021 г. общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост на адрес: гр. ....

ОСЪЖДА Етажната собственост с адрес: гр. ....., представлявана от „.....“ ООД, ДА ЗАПЛАТИ на Ф. Г. Г., с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. ....., на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, сумата от 352,90 лв. /триста петдесет и два лева и деветдесет стотинки/, представляваща направени по делото разноски.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано в двуседмичен срок от връчване на препис на страните пред Софийски градски съд.

РАЙОНЕН СЪДИЯ:

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