

РЕШЕНИЕ

№ 13930

гр. София, 14.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 51 СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕТА В. ИВАНОВА

при участието на секретаря ДИАНА АЛ. ИВАНОВА
като разглежда докладваното от ИВЕТА В. ИВАНОВА Гражданско дело № 20211110174322 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е от Д. А. Х. срещу останалите етажни собственици от сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: [адрес] иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решения на общото събрание на етажните собственици по Протокол от 07.07.2021 г. (след като с определение от 07.01.2022 г. подадената от ищеца искова молба е върната в частта относно иска за признаване за установено по отношение на страните по делото, че в периода от 27.09.2016 г. до 06.07.2021 г. общото събрание на собствениците в етажната собственост на адрес: [адрес] не е избирало УС на ЕС, като през същия период лицата Б.М., Л.Д. и К.П. не са избирани за и не са били членове на УС на ЕС и Б.М. не е избран за и не е бил председател на УС, частната жалба срещу което определение, подадена от ищеца е оставена без уважение с определение от 07.06.2022 г., постановено по в. ч. гр. дело № 1956/2022 г. по описа на СГС, ГК, I ГО, 3-ти състав.).

Ищецът Д. А. Х. твърди, че е собственик на самостоятелен обект в сграда, находяща се на адрес: [адрес]. Посочва, че на 07.07.2021 г. било проведено Общо събрание на етажните собственици, на което Х. не присъствал. Оспорва всички решения, приети на събраниято с доводи за тяхната незаконосъобразност поради нарушение на процедурните правила и поради противоречие с материалния закон. Посочва, че и до момента на подаване на исковата молба в съда – 29.12.2021 г. не е получавал заверено копие от протокола от проведеното ОС на ЕС, обективиращ спорните решения, каквото е изискването на чл. 16, ал. 7, изр. 3 ЗУЕС и от който момент започва да тече 30-дневният срок за обжалването им пред съда. Оспорва спрямо него приложение да намира разпоредбата на чл. 13, ал. 2 ЗУЕС,

въвеждаща задължение за етажен собственик, който не ползва самостоятелния си обект или отсъства от повече от един месец да уведоми писмено управителя на ЕС, като посочи електронна поща и адрес в страната, на които да бъдат изпращани покани и протоколи от общото събрание, поради което в настоящата хипотеза Х. не е уведомявал писмено управителя/председателя на УС, че няма да ползва собствения си обект, нито, че ще отсъства повече от един месец, поради което не е посочвал и адрес за връчване на посочените книжа. Поддържа, че е узнал съдържанието на протокола от проведеното ОС и на взетите на него решения за първи път на 29.11.2021 г. от поставено незаверено копие на протокола на таблото за съобщения във фоайето на сградата. В уточнителната молба от 11.02.2022 г. ищецът посочва, че след подаване на исковата молба в началото на настоящата година забелязал наличието на поставено съобщение за изготвяне на протокола от 07.07.2021 г. и протокол за поставяне на съобщението, на стената, отстрани на таблото за съобщения. Съобщението за изготвяне на протокола било подписано само от един от членовете на УС, нямащ качеството на председател на УС и било антидатирано – с вписана дата на поставяне 13.08.2021 г. Нарушаването на законовата процедура по обявяване на оспорените решения обуславя, че моментът, от който започва да тече срокът за оспорването им спрямо ищеца не е момента на поставянето им, поради което исковата претенция се явява заявена в срок, а с това и процесуално допустима. По същество ищецът излага, че в процесния случай не са спазени изискванията за свикване на ОС на ЕС, тъй като поканата не била подписана от всички лица, свикващи общото събрание, а единствено от лице, посочено като председател на УС – Б.М., който към този момент не притежавал това качество. В последната били вписани дата и час, но не ставало ясно, че същите касаят именно обявяването ѝ. Не бил съставен протокол, който да удостоверява момента на поставяне на поканата, с оглед необходимостта от съблюдаване изтичане на съответния срок до провеждане на събраниято. Не се установява дали е спазен редът за уведомяване за свикването на общото събрание, установен в чл. 13, ал. 3 от ЗУЕС по отношение на собствениците, ползвателите и обитателите, които не ползват самостоятелния си обект или отсъстват повече от един месец. Ищецът излага твърдения, че в случая не са спазени законовите изисквания, регламентиращи процедурните правила за провеждане на общо събрание за вземане на решения. Проведеното на 07.07.2021 г. общо събрание на етажните собственици било председателствано от лицето Б.М., което към този момент не е притежавал качеството на член на УС, нито на негов председател, което е в нарушение на чл. 16, ал. 2 ЗУЕС. Налице е нарушение и при избора на протоколчик на събраниято, тъй като избраният за такъв К. В. е предложен за това от председателстващия събраниято съгласно изискването на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС. Д. Х. намира, че самостоятелно основание за отмяна на взетите решения на 07.07.2021 г. е и обстоятелството, че протоколът от проведеното общо събрание не е с изискуемото съдържание. В последния не са посочени задължителни реквизити съгласно чл. 16, ал. 5 ЗУЕС, като: явилите се лица и техните подписи; участието на конкретни пълномощници с приложени от тях пълномощни. Наред с това, не всички от записаните в изготвения присъствен списък лица като присъстващи такива били собственици на самостоятелни обекти в сградата, едни и същи подписи били положени срещу имената на

повече от едно лице, което води до извод, че неупълномощени лица са подписвали като присъстващи лица, които изобщо не са присъствали на събранието. Конкретно заявява, че лицето Ваня Бъчварова, записана като присъстваща на ОС, не била собственик на самостоятелен обект в сградата, а притежавала вещно право на ползване, с оглед на което към датата на провеждане на общото събрание – 07.07.2021 г. е притежавала качеството ползвател и не е била надлежно представлявана на събранието. Лицето Виктор М. бил съсобственик, а не единствен собственик на самостоятелен обект в сградата, притежаващ 20 % от правото на собственост, поради което не е имал право да участва във формирането на кворума за провеждане на събранието. Един и същи подпис фигурирал срещу имената на лицата К. М., Т.П., П.И., Л.К., В.И., Л.П., Б.М., В.Б., К.П. и Г.П., което водело до извод, че тези лица не са присъствали. В протокола на ОС била записана като присъстваща и Д.Х., което обаче било физически невъзможно, тъй като същата била починала през 2020 г. Ето защо, проведеното на 07.07.2021 г. ОС било незаконно поради липса на минималния законово изискуем кворум от 67 % на сто идеални части от общите части на етажната собственост. Ищецът посочва, че на процесното общо събрание били обсъдени и приети решения по въпроси, невключени в предварително обявения дневен ред, като конкретно това били: решение 3 - за подмяна (възстановяване) на отрязани сегменти от метален вертикален щранг на отоплението за сметка на етажната собственост; решение 4 – да не се обжалва съдебното решение за отмяна решенията на ОС на ЕС от 12.03.2019 г. по искова молба на Х.; решение 9 – за проучване на оферти относно избор на физическо/юридическо лице за поддръжка и управление на ЕС и решение 10 – в частта относно избор на касиер. Ищецът счита, че за тези решения не са били налице изискванията на § 1, т. 16 от ДР на ЗУЕС за „неотложен случай“, поради което същите са приети в нарушение на чл. 16, ал. 3 ЗУЕС. Намира, че в случая е налице и противоречие на съдържанието на решенията по същество със закона. Конкретно поддържа, че решение 2 по протокола, с което формално били приети отчет за дейността на Управителния съвет на ЕС и финансов отчет е незаконосъобразно поради следните нарушения: представена била информация от лица, които били членове на Контролния съвет на ЕС, които нямали законово правомощие за това; проверка та касата била извършена от лица, които не били предварително избрани от ОС съгласно изискването на чл. 24, ал. 5 ЗУЕС; не бил изготвен писмен доклад от КС; представената информация няма изискуемото съдържание, за да отговаря на изискванията на закона за доклад и отчети съгласно чл. 23, ал. 1, т. 4 и ал. 2 ЗУЕС; тези документи не са били предварително известни на етажните собственици; не се установява наличието на доказани разходи – по вид и по размер; не е посочен размерът на приходите и разходите; извършвани са разходи без за тях да са били взети решения от ОС (прекъсването за сметка на ЕС на храненето на вертикален щранг на отоплението; извършването на проверка на касата от лица, различни от членовете на КС на ЕС; намаляване с 50 % на наема, заплащан от наемателя на портиерното помещение в сградата за периода на извънредното положение в страната по решение на КС; прекратяване на договора с лицето Сивко Пачев от 22.03.2019 г. за възлагане на действия по управление на ЕС без да се взема предвид императивната разпоредба на чл. 21, ал. 2 ЗУЕС – управителят продължава да изпълнява функциите си до

избора на нов управителен съвет, дори и след изтичане на неговия мандат); отчетът касае единствено касовата наличност, но не и конкретните приходи и разходи. Дори и да се приеме, че отчетът за събирането и разходването на тези приходи се съдържа в единствено оповестената наличност в касата на ЕС, то решение 2 по протокола от 07.07.2021 г. е незаконосъобразно и поради обстоятелството, че предходните решения на ОС по т. 1 и т. 2 от 12.03.2019 г. за увеличаване на ежемесячните такси за режимни разходи с 2 лева на живущ, били отменени с влязло в сила съдебно решение, постановено по гр. дело № 27808/2019 г. по описа на СРС заанапред. Ето защо, всички месечни вноски за покриване на разходите за поддържане на общите части в ЕС в увеличен размер и месечни вноски за възнаграждението на управителя на ЕС, събрани в изпълнение на така отменените впоследствие решения, били събрани незаконосъобразно, поради което разходването им също се явява в противоречие със закона. На това основание процесното решение 2 от 07.07.2021 г., с което е одобрен отчет за събирането и разходването на тези средства се явява в противоречие със закона. В исковата молба Х. оспорва материалната законосъобразност и на решение 3 по протокола от процесното ОС, с което било прието причинената вреда за възстановяване на отрязани сегменти на вертикалния щранг да бъде за сметка на всички собственици, доколкото ако от една страна се приеме за „полезен разход“ съгласно чл. 17, ал. 2, т. 3 ЗУЕС решението е следвало да бъде прието с мнозинство от 75 % ид. части от общите части на сградата, което в случая не е налице, а от друга страна разходите не следвало да бъдат за сметка на цялата ЕС. Твърди, че е налице незаконосъобразност на решение 5 по т. 2 за събиране по съдебен път на незаконосъобразно определени вноски при надвишаване на определен размер. Незаконосъобразно поради противоречие с материалния закон ищецът сочи, че е решение 6 по т. 3 от протокола от процесното ОС от 07.07.2021 г. поради неяснота на волята на ОС по повод на приетото решение за определяне на месечните вноски във фонд „Ремонт и обновяване“. Подробно обосновава, че определянето на размера на вноските към фонд „Ремонт и обновяване“ е следвало да бъде осъществено въз основа на очаквани разходи за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, подмяна на общи инсталации и/или оборудване или за други подобни разходи, с които има прието решение на ОС на собствениците. Излага, че от това следвала и незаконосъобразност на решение 7 по т. 4 от протокола от ОС от 07.07.2021 г., доколкото приспадане на средствата от наема (след събирането им) е резултат от незаконосъобразно определения размер на ежемесячните вноски във фонд „Ремонт и обновяване“. Твърди, че незаконосъобразно е и решение 10, с което били избрани за членове на УС лица при неспазване, съответно на изискванията на чл. 19, ал. 5 ЗУЕС такива лица да са собственици/ползватели, респ. в противоречие с изискванията на чл. 24, ал. 7 и чл. 10 от ЗУЕС по отношение на избраната за касиер Т.П.. С тези доводи ищецът отправя искане за отмяна по реда на чл. 40 ЗУЕС на всички решения, приети на проведеното на 07.07.2021 г. Общо събрание на етажните собственици от сграда в режим на ЕС с административен адрес: [адрес], като незаконосъобразни поради нарушение на процедурните правила (ЗУЕС), а решения 2,3,5,6,7 и 10 като незаконосъобразни и поради противоречие с материалния закон. Претендира присъждане на сторените по делото разноски.

В депозирания в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК писмен отговор ответната страна – останалите етажни собственици от сграда в режим на ЕС с административен адрес: [адрес], чрез управителя си изразява становище, че искането за отмяна на посочените от ищеца решения, приети на проведеното на 07.07.2021 г. е извършено извън законово регламентирания 30-дневен срок по чл. 40 ЗУЕС, започнал да тече считано от обявяването на протокола по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. Заявява, че Общото събрание, проведено на 07.07.2021 г., е свикано от надлежно избран председател на УС, въз основа на покана, съдържаща всички необходими реквизити, като: дата и час на свикване на събранието, дневен ред, подпис на председателя, дата, час и адрес на етажната собственост. Заявява, че след провеждането на събранието и в съответствие със законовите изисквания бил изготвен протокол, подписан от протоколчика и от председателя на УС, както и от двама преброители – Д.У. и В.Л.. Към протокола бил приложен присъствен списък на собствениците, ведно с направеното изчисление на кворума на проведеното събрание. За обявяване на протокола бил издаден протокол от 13.08.2021 г. с посочване на коя дата, къде и в колко часа е обявен протоколът от проведеното общо събрание на 07.07.2021 г. Поддържа, че този протокол бил обявен в предвидените от закона срок и място – в случая на информационното табло във входа на етажната собственост. Ето защо, процесната искова молба се явява подадена след изтичане на законоустановения срок и месеци след провеждане на процесното общо събрание. Ответникът намира за недопустими и неоснователни твърденията в исковата молба относно извършени нарушения в протокола от 04.10.2018 г., доколкото последният не е бил оспорен и не е бил отменен и е недопустимо изборът на УС на ЕС, извършен на предходно ОС от 04.10.20218 г., както и в периода от 2016 г. – 2021 г. да бъде оспорван в настоящото производство. Намира, че на това основание е недопустима предявената искова претенция по чл. 124, ал. 1 ГПК, предвид наличието на друг ред за защита – чрез оспорване на решенията от проведеното ОС на ЕС по реда на чл. 40 ЗУЕС, което не е налице. С тези доводи ответната страна отправя искане за отхвърляне на предявения иск. Претендира присъждане на разноски.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на Общото събрание на ЕС, а съгласно ал. 2 от същата разпоредба 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 ЗУЕС.

По своята правна същност исковете по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС са конститутивни и имат за свой предмет упражняване на потестативното материално право на собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС за отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание на етажните собственици.

Съгласно разпоредбата на чл. 9 ЗУЕС една от формите на управление на етажната собственост е общото събрание, при която органи на управление са Общото събрание и

управителния съвет (управител), а съгласно чл. 11 и чл. 17, ал. 2 ЗУЕС, при упражняване на законовите си правомощия Общото събрание, в което участват собствениците/ползватели на самостоятелни обекти, приема решения.

Решенията на Общото събрание на сграда в режим на етажна са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на една обща цел. Последните се вземат по специално законовоустановена процедура, регламентираща начина на свикване на ОС, състав, представителна власт, гласуване, предмет на компетентност, като спазването на тези правила е основание за действителността на решението – в т. см. Решение № 39 от 19.02.2013 г. по гр. дело № 657/2012 г., I г. о., ГК на ВКС, постановено по реда на чл. 290 ГПК.

Касае се за решения, обективизиращи еднопосочни волеизявления на мнозинството от присъстващите на събранието етажни собственици, насочени към постигане на определена цел. След влизането им в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези които са гласували против, както и за неучаствалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. Същевременно задължителността им отпада за лицата, които вече не са етажни собственици или обитатели, дори да са гласували за тях.

Характерът на решенията на етажната собственост обуславя и особения ред за проверка на законосъобразността им, определен от правилата в ЗС и ЗУЕС, като контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост е съдебен. Последният се инициира от ограничен кръг активно процесуално легитимирани лица - собствениците на обекти от етажната собственост – арт. чл. 40, ал. 1 ЗУЕС и в рамките на преклузивен по характера си срок за предявяване на иска, който тече от узнаването на решението, извършено по реда за уведомяването за събранието - чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

С оглед специфичния характер на решенията на ОС, правомощията на съда в производство по реда на чл. 40 ЗУЕС и предметът на проверка също са изчерпателно посочени, доколкото отмяната на решението на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни правни норми, като съдът с решението си не може да замести решението на общото събрание на етажните собственици. Основание на исковите по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС са конкретните твърдени закононарушения, допуснати при свикването и провеждането на общото събрание, посочени в сезиращата съда искова молба.

Предвид това и с оглед принципа на диспозитивното начало, установен в разпоредбата на чл. 6 ГПК, пряко проявление на който е определяне на вида и предмета на търсената защита от страните, то и в производство по иск по чл. 40 ЗУЕС съдът дължи да изследва именно посочените от ищеца доводи, насочени към оспорване процесуалната и материална законосъобразност на взетите решения.

В настоящия случай по делото не се спори, че в процесната жилищна сграда с административен адрес: [адрес] самостоятелните обекти, принадлежащи на повече от един

собственик, са повече от три, поради което същата е в режим на етажна собственост и по отношение на въпросите, свързани с управлението на общите части, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти се прилагат разпоредбите на ЗУЕС.

Не спори, а и от представените и приети като писмени доказателства заверени преписи от Нотариален акт за дарение на недвижим имот № ***, том LXXXXII, дело № 19873/03.12.1992 г. по описа на нотариус Д.Г. при НС към Втори софийски районен съд и Нотариален акт за дарение на недвижим имот № ***, том III, рег. № ****, дело № 478/19.12.2006 г. по описа на нотариус Д.Г. с рег. № ** на НК и с район на действие Софийски районен съд, следва, че ищецът Д. А. Х. е придобил собствеността върху недвижим имот – апартамент № 7, находящ се на адрес: [адрес] (по нотариален акт бул. „Р.“) ет. 3, заедно с таванско помещение със застроена площ от 11,18 кв. м., заедно с избено помещение с площ от 23,52 кв. м. и с 2,75 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху държавната земя, върху която е построена. Следователно, като собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост по см. на § 1, т. 1 от ДР на ЗУЕС ищецът се явява и активно процесуалноправно легитимиран да предяви процесната искова претенция.

Между страните не се спори, а и от представения и приет заверен препис от протокол от ОС на ЕС с адрес: [адрес] от 07.07.2021 г. се установява, че на процесната дата е проведено Общо събрание на ЕС, на което са взети следните решения: решение 1: избор на председател (Б.М.) протоколчик (К. В.) и преброители на събраниято (В.Л. и Д.У.); решение 2: приемане на отчет за дейността на Управителния съвет на етажната собственост и финансов отчет; решение 3: възстановяване на топлоподаването към сервизни помещения на отделни етажни собственици чрез подмяна на отрязани сегменти от металния щранг, за сметка на етажната собственост; решение 4.1: да не се обжалва решението на съда по искова молба на г-н Х. срещу съсобствениците във връзка с отмяна на решенията на ОС от 12.03.2019 г.; решение 5: да се събират по съдебен ред от съсобствениците задълженията, които надвишават шест вноски по режийни разходи и 300 лева за вноски към фонд „Ремонт и обновяване“; решение 6: приравняване на месечните вноски във фонд „Ремонт и обновяване“ към минималните изисквания по чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС, а именно 1 % от минималната работна заплата на идеална част – 6,10 лева на ид. част; решение 7: отдаване под наем на портиерското помещение в етажната собственост, като събраните средства се внасят във фонд „Ремонт и обновяване“, чрез приспадане на дължимите месечни вноски; решение 8: отлагане на решение по предложение отдаването под наем помещения да бъдат разделени на две части: портиерно помещение, състоящо се от две стаи и санитарен възел, което да бъде отдавано под наем на пазарен принцип и помещение до същото, предвидено по проект за съхранение на велосипеди и детски колички, което да се ползва от собствениците в сградата; решение 9: проучване от УС на ЕС на оферти за избор на външен домоуправител – физическо или юридическо лице за поддръжка и управление на ЕС и заместване на УС от контролен съвет, за което да бъде свикано ново ОС в срок до 6 месеца;

решение 10: избор на членове на УС – К. В., Н. Машиях и Р. Г., касиер – Т.П..

Не се спори, а и от приложения към протокола от ОС списък на присъстващите, представляващ неразделна част от него, се установява, че ищецът Д. Х. не е присъствал на проведеното на 07.07.2021 г.

На първо място спорен по делото е въпросът относно своевременното обжалване на процесните решения от страна на същия с депозиране на процесната искова молба с вх. № *****/29.12.2021 г.

За съблюдаване на този срок съдът следи служебно, доколкото последният обуславя допустимостта на предявения иск, като в случая е налице и изрично възражение на ответната страна за предявяване на иска по чл. 40 ЗУЕС извън законоустановения за това срок.

Изясни се, че разпоредбата на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС въвежда преклузивен срок за оспорване законосъобразността му по съдебен ред – 30-дневен, който започва да тече от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7. Съгласно посочената разпоредба в седемдневен срок от провеждане на общото събрание, председателят на управителния съвет (управителят) поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола от проведеното ОС. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочват датата, часът и мястото на поставяне на съобщението.

В настоящия случай по делото са представени и приети като писмени доказателства писмено съобщение, с което лицето К. В., в качеството си на член на УС на ЕС с адрес: [адрес], уведомява собствениците на самостоятелни обекти в жилищната сграда, че заверен препис от протокола от проведеното на 07.07.2021 г. общо събрание е поставен на таблото за съобщения на входа на жилищната сграда и е качен в раздел „Документация на етажната собственост“ в портал: [уебсайт], както и, че може да бъде предоставен на всички собственици, ползватели и обитатели в сградата. Изготвен е и протокол от 13.08.2021 г., подписан от лицата К. В. и Р. Г., в който е отразено, че на посочената дата, в 10:30 часа, на таблото за съобщения на входа на жилищната сграда е поставено съобщение за изготвяне на протокол от проведеното на 07.07.2021 г. общо събрание на собствениците в ЕС на процесната сграда.

В случая съобщението и протоколът за поставянето му от 13.08.2021 г. са подписани от председателя на управителния съвет, избран за такъв с решение 10 от 07.07.2021 г. и от лицето Р. Г., за което не се спори, че е етажен собственик (обстоятелство, следващо от отразеното в протокола от проведеното ОС от 07.07.2021 г. по т. 10, с което последният е избран за член на управителния съвет), като в протокола са посочени датата, часът и мястото на поставяне на съобщението, съответно на протокола от общото събрание.

С оглед проведеното оспорване от ищеца с депозираната по делото уточнителна молба от 11.02.2022 г., касаещо представения към писмения отговор протокол за поставяне на съобщението за изготвяне на протокола от ОС на 07.07.2021 г., с изложени твърдения за

поставянето му извън регламентираното място и в ден, различен от посочения в същия, по делото, във връзка с уважено доказателствено искане на ответната страна, са допуснати и събрани гласни доказателства, чрез изслушване на обясненията на лицата Б.М. и К. В. по реда на чл. 176 ГПК, предвид качеството им на собственици на самостоятелни обекти в процесната сграда в режим на ЕС.

В обясненията си пред съда Б.М. посочва, че до 2021 г. е притежавал качеството на управител на процесната ЕС, като с категоричност заявява, че протоколът и съобщението за изготвянето му били поставени на таблото, разположено вътре, във фойейето на жилищната сграда, на което от много години се слагат всички съобщения. Същите били поставени около 13 август, а след това веднага било публикувано от Мисирков и на онлайн страницата на етажната собственост, поддържана от него. Заявява, че лично същият не е присъствал на поставяне на протокола, но го е видял още същия ден, вечерта на посоченото място, след което поискал екземпляр от последния, за да го публикува и на интернет страницата. В обясненията си пред съда К. В. – член на УС на ЕС заявява, че на 13.08.2021 г. на таблото във входа на жилищната сграда е закачено съобщението, удостоверяващо обявяване на протокола от проведеното общо събрание, за което В. е сигурен, тъй като е виждал съобщението, без да е закачал същото. В обясненията си същият заявява, че подписът, положен в приетия по делото протокол от 13.08.2021 г. (л. 112 от делото) е изпълнен от него.

Съдът, анализирайки представените писмени доказателства и гласните такива, достига до извод, че в конкретния случай процедурата по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС относно разгласяване на протокола от проведеното на 07.07.2021 г. общо събрание на ЕС с адрес: [адрес] е проведена в съответствие със законовите изисквания за това, поради което следва да се приеме, че срокът за оспорване законосъобразността на взетите решения, обективирани в протокола, в т.ч. спрямо ищеца, е започнал да тече от деня на съобщението от 13.08.2021 г. и е изтекъл на 12.09.2021 г., а с това и няколко месеца преди депозиране на исковата молба от 29.12.2021 г.

Този извод не се разколебава от обстоятелството, че съобщението за изготвяне на протокола и протоколът, удостоверяващ поставянето му на видно за етажната собственост място, са изготвени извън седемдневния срок по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, тъй като в случая определящо за началото на срока за оспорване на решенията по съдебен ред е наличието на редовно проведена процедура по обявяване на протокола. В тази връзка съдът съобрази и целта на тази законова регламентация, насочена към узнаване от страна на етажните собственици на взети решения от Общото събрание, в случаите, при които същите не са взели участие в провеждането му и в гласуване на взетите решения.

В настоящия случай ищецът излага твърдения, че за съдържанието на протокола от проведеното ОС на ЕС е узнал за пръв път на 29.11.2021 г. от поставено незаверено копие на протокола на таблото за съобщения във фойейето на жилищната сграда, като същевременно с уточнителната молба от 11.02.2022 г. оспорва мястото на поставяне на съобщението и протокола с твърдение, че същите са се намирали на стената, отстрани на таблото за съобщения, а наред с това и датата на обявяването им. Следва да се има предвид, че

изискването на законодателя, въведено с разпоредбата на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, е поставяне на съобщението за изготвяне на протокола и на протокола за поставяне на съобщението на видно и общодостъпно място на входа на сградата, което място се установи, както от представените писмени доказателства, така и от ангажираните гласни такива.

Последните съдът цени като достоверни, отчитайки по реда на чл. 172 ГПК възможната тяхна заинтересованост, предвид това, че се касае за обяснения на етажни собственици, които са ответна страна по делото, доколкото са израз на преките им впечатления, касае се за собственици от ЕС, които са или изпълняват качеството на управител на УС на ЕС, а и фактите, следващи от обясненията им се подкрепят от приобщените писмени доказателства.

В отговор на проведеното оспорване от ищеца, съдът намира за необходимо да отбележи, че събирането на гласни доказателства по реда на чл. 176 ГПК в случая се явява процесуално допустимо, тъй като се касае не за установяване на обстоятелството изготвен ли е протокол от общото събрание на етажни собственици в сграда в режим на етажна собственост и в кой момент, а за установяване на факта, че протоколът по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС е бил залепен на посочената дата и на указаното в него място. Този факт не попада в нито една от хипотезите на чл. ***, ал. 1, т. 1 - т. 6 ГПК, поради което е допустимо установяването му с гласни доказателства – в този смисъл Определение № 312 от 23.09.2014 г. по ч. гр. дело № 4061/2014 г., II г. о., ГК на ВКС, поставено по реда на чл. 274, ал. 3 ГПК.

Въпреки дадените му указания с определението от 20.03.2023 г. ищецът Д. Х. не ангажира доказателства в подкрепа на твърденията си, че съобщението и протоколът от 13.08.2021 г. са поставени на места, различни от вписаните в същите. Същевременно, по делото не твърди и не се установява, а и ищецът, с депозираните искова и уточнителна молби, изрично посочва, че спрямо него не намира приложение разпоредбата на чл. 13, ал. 2 ЗУЕС, доколкото същият не е собственик, който не ползва самостоятелния си обект или отсъства повече от един месец. Следователно, спрямо него е приложим общият ред за оспорване на процесните решения, в частност на срока за това, а именно 30-дневен от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, в конкретната хипотеза от 13.08.2021 г., доколкото връчването на препис от протокола на ОС не е елемент от фактическия състав на процедурата по надлежното му разгласяване, предвид неприложимостта на изключението по чл. 13, ал. 2 ЗУЕС.

Предвид всичко изложено дотук, съдът намира, че процесната искова претенция по чл. 40 ЗУЕС се явява предявена извън преклузивния срок по чл. 40, ал. 2, вр. чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, поради което се явява процесуално недопустима.

Това обуславя прекратяване на производството по делото и необсъждане на изложените доводи по същество, насочени към оспорване законосъобразността на решенията, приети от Общото събрание на процесната ЕС на 07.07.2021 г.

По отговорността за разноски:

При този изход на спора и на основание чл. 78, ал. 4 ГПК в полза на ответната страна

следва да бъде присъдена сумата от 100 лева, представляваща сторени разноси по делото за юрисконсултско възнаграждение, чийто размер съдът определи в минимален такъв, на основание чл. 78, ал. 8 ГПК (изм. ДВ, бр. 8 от 2017 г.), вр. чл. 37 от Закон за правната помощ и съответно чл. 25, ал. 1 от Наредбата за заплащането на правната помощ, при съобразяване с вида и обема на извършената дейност от процесуалния представител на ответната страна, както и конкретната фактическа и правна сложност на делото, характеризиращо се с обичайна продължителност. Сторените от ищеца разноси следва да останат за негова сметка.

Така мотивиран и на основание чл. 130 ГПК, съдът

РЕШИ:

ПРЕКРАТЯВА производството по настоящото гр. дело № 74322/2021 г. по описа на Софийски районен съд, I Гражданско отделение, 51-ви състав поради недопустимост на предявения от Д. А. Х., с ЕГН: ***** срещу останалите етажни собственици от сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: [адрес] иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решенията на общото събрание на етажните собственици по Протокол от 07.07.2021 г.

ОСЪЖДА Д. А. Х., с ЕГН: ***** и адрес: [адрес], ап. 7 да заплати на останалите етажни собственици от сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: [адрес] **сумата от 100 лева**, представляваща сторени разноси по делото за юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба, пред Софийски градски съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____