

# РЕШЕНИЕ

№ 14530

гр. София, 30.08.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 82 СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: А.И.И

при участието на секретаря К.Д.Н.

като разгледа докладваното от А.И.И Гражданско дело № 20221110124813 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по искова м... на И. АД против „М.К.“ ООД, „...“ АД „П.“ АД, „А.К.Б.“ ЕООД, „Б.“ ЕООД, „М.Д.К. ООД, „И.Г.“ АД, „МКД“ ООД, „П.“ ООД, „...С.“ ЕООД, „Б.К.“ ЕООД, Д. Д. С., ЕТ „А...Ш.“, „И.П.“ ООД, „Г.С.“ ЕООД, ЕТ „...“, Р. Х. Г., „...“ ЕООД, „Г.“ ЕООД, „...“ ООД, „К.И.“ ООД, с която е предявен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на взетите решения на общо събрание на ЕС в гр. София, ул. „М.Ш.“ .... 1, проведено на 06.04.2022 г., както следва: по т. 1: решение за приемане на вариант 4 от предложените оферти относно портиерските услуги в сградата; по т. 2: решение за отлагане разглеждането на т. 2 от дневния ред за следващо ОС на ЕС; по т. 3: решение за приемане на бюджета за разпределение на разходите и месечните парични вноски за управление и поддръжка, след актуализирана сума за портиерски услуги; по т. 4: решение за организиране на ново Общо събрание на 19.04.2022г. с цел обсъждане и решаване на отложени въпроси.

Ищецът сочи, че е собственик на самостоятелен обект в ... с административен адрес: гр. София, ул. „М.Ш.“ № .... 1, по силата на Акт за частна държавна собственост № 5/03.10.1996 г., ведно с приложена скица на ПИ/26.03.2013 г. На 28.03.2022 г. била поставена покана за участие в Общо събрание на ЕС, насрочено за 06.04.2022 г., при дневен ред, както следва: Обсъждане и вземане на решение относно портиерските услуги в сградата; Гласуване и избор на оферта; Гласуване и вземане на решение за разпределение на суми между собствениците за покриване на дефицит за заплащане на режийни разходи, дефицит за фонд „Ремонт и Обновяване“ и доплащане за ремонт на покрив; Гласуване и вземане на решение за актуализация на бюджет на ЕС, вземане на решение за размера на месечните парични вноски за поддръжка на общите части и вноската за фонд Ремонт и Обновяване; Други. Посочва, че видно от Протокола от ОС, с което се снабдил след изрично

поискване, се установява, че са взети следните решения: по т. 1 от дневния ред: Приема вариант 4 от предложените оферти, относно портиерските услуги в сградата; по т. 2 от дневния ред: Приема решение за отлагане разглеждането на т. 2 от дневния ред за следващо Общо събрание на ЕС; по т. 3 от дневния ред: Приема решение по приемане на бюджета за разпределение на разходите и месечните парични вноски за управление и поддръжка, след актуализирана сума за портиерски услуги; по т. 4 от дневния ред: Приема решение за организиране на ново Общо събрание на 19.04.2022г. с цел обсъждане и решаване на отложени въпроси. Сочи, че взетите решения са незаконосъобразни поради допуснати нарушения на ЗУЕС - липса на кворум, неправилно изчисление на представените идеални части от общите части на ЕС, незаконосъобразно удостоверяване на взетите решения, в т. ч. липса на минималното изискуемо по закон съдържание на Протокола на основание чл. 16, ал. 5 ЗУЕС. Излага, че представеното пълномощно от единия от етажните собственици – „М.К.“ ООД, с което е гласувал в процесното ОС, е с нотариална заверка на подписа от дата 10.12.2012 г., което от своя страна е в нарушение на изискването пълномощното да е за конкретното ОС на ЕС с посочени данни за броя на притежаваните идеални части от общите части на сградата, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане и други. Излага, че е налице и нарушение на разпоредбата на чл. 16, ал. 3 ЗУЕС с оглед обсъждането и гласуването на въпроси, които не са посочени в обявения дневен ред, както и не са били „неотложни“ по смисъла на чл. 16, ал. 3 ЗУЕС.

В срока по чл. 131 ГПК етажните собственици чрез управителя В. В. оспорват иска като неоснователен. Сочат, че с покана от 28.03.2022 г., съдържаща всички необходими рекви...и, било свикано ОС на ЕС, като същата била изпратена по мейл на етажните собственици на 29.03.2022 г. Поддържат, че в протокола и приложените към него списък на присъстващите и пълномощните са отразени датата и мястото на провеждане на ОС, дневния ред, явилите се лица и ид.ч. от ЕС, които те представляват, подпис на явилите се лица, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Твърдят, че протоколът е съставен 7 дни след провеждане на събраниято, също и че в протокола са изписани всички присъстващи на ОС, като се препраща към присъствен списък, в който са вписани упълномощените лица. Изтъкват, че процентът на представените ид.части е 71,65 % от общите части на сградата. Твърдят, че разпоредбата на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС е императивна като разпределението следва да е съобразн...оя на собствениците, ползвателите, обитателите и членовете на техните домакинства, каквото разпределение било предвидено и при определяне размер на правното задължение за заплащане на вноски за управление и поддръжане на общите части на сградата. Заявяват, че по същия начин в съответствие с разпоредбата на чл. 50, ал. 2 ЗУЕС се набират и ежемесечни вноски за Фонд „Ремонт и обновяване“, като всеки отделен собственик заплаща пропорционално на притежаваните от него идеални части от общите части на сградата. По отношение на взетото решение за свикване на ново ОС на 19.04.2022 г. сочат, че същото е организационно и не представлява решение извън обявения дневен ред.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на

страните, с оглед разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, приема за установено следното:

Установява се, че ищецът е собственик на обособен обект в ... с административен адрес: гр. София, ул. „М.Ш.“ № .... 1, по силата на Акт за частна държавна собственост № 5/03.10.1996 г. и като такъв е легитимиран да обжалва решенията на общото събрание на ЕС.

Не се спори, че процесните решения на общо събрание на етажните собственици, чиято отмяна се иска, са били взети на общо събрание на етажните собственици, проведено на 06.04.2022 г. и са обективирани в протокол от 12.04.2022 г.

По делото е представен протокол от проведено на 06.04.2022 г. общо събрание на етажните собственици, покана за участие в предстоящо ОС на ЕС, Оферта за пропускателен режим на Бизнес сграда ...-К. 1, както и Присъствен списък на собствениците, участвали в ОС.

Исковата м... е подадена на 12.05.2022 г., тоест в рамките на срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, поради което е допустима и следва да бъде разгледана по същество.

В протокола от общото събрание, проведено на 06.04.2022 г., са обективирани следните взети решения: по т. 1 от дневния ред: Приема вариант 4 от предложените оферти относно портиерските услуги в сградата; по т. 2 от дневния ред: Приема решение за отлагане разглеждането на т. 2 от дневния ред за следващо Общо събрание на ЕС; по т. 3 от дневния ред: Приема решение по приемане на бюджета за разпределение на разходите и месечните парични вноски за управление и поддръжка, след актуализирана сума за портиерски услуги; по т. 4 от дневния ред: Приема решение за организиране на ново Общо събрание на 19.04.2022г. с цел обсъждане и решаване на отложени въпроси.

Представени са още Констативен протокол за закачена покана за ОС от 28.03.2022 г., Съобщение за изготвен протокол от проведено ОС от 12.04.2022 г., ведно с Констативен протокол за закачено съобщение за изготвен протокол от проведено ОС от 12.04.2022 г.

Представени са нотариални актове за придобиване на обекти в ЕС от различните етажни собственици.

Представена е и Книга на собствениците в жилищна сграда в режим на ЕС, намираща се в гр. София, общ. „М.“, ул. „М.Ш.“ № 13.

Събрани са гласни доказателства чрез разпит на свид. И.В.Г., служител в дружеството, изпълняващо функциите на професионален домоуправител на ЕС която сочи, че е присъствала на ОС, проведено на 06.04.2013 г., за коет...ли изпратени покани, като покана била закачена и в общите части на ЕС на двете входни врати, на двата асансьора и на информационното табло от управителя на ЕС на 28.03.2022 г., а на 29.03.2022 г. свидетлката изпратила покана до всички собственици на имейл. На ОС имало упълномощени лица – „М.К.“ ООД се представлявало от Ц.М.П. като адвокат на „К.И.“ ООД, а Ч. бил собственик на „...“ АД и представлявал и „И.Г.“ АД. Пълномощните били представени преди събранието. На 12.04.2022 г. бил готов протоколът от ОС, за коет...ли поставени съобщения. На 13.04.2022 г. бил изпратен по имейл сканиран протокола, заедно с пълномощните и приложенията, до всички собственици. Имейлът на И. АД бил сред имейлите.

Кореспонденцията с дружеството...ла осъществявана на този имейл.

По делото е изготвено заключение на съдебно-почеркова експертиза, според което е налице съвпадение между подписите, положени в Книга на собствениците, както следва: на стр. 1 в мястото за „подпис“, изхождащ от името на Г.Т.В. като представляващ „Б.“ ЕООД и на стр. 28 в мястото за „собственик“, изхождащ от името на Г.Т.В. като представляващ „Б.“ ЕООД са изпълнени от Г.Т.В.; на стр. 12 в мястото за „собственик“, изхождащ от името на А.Р.Ц. като представляващ „А.К.Б.“ ЕООД, сменено с „А.К.Б.“, е изпълнен от А.Р.Ц.; на стр. 15 в мястото за „подпис“, изхождащ от името на М.Т.М. като представляващ „М.К.“ ООД е изпълнен от С.В.Ц. на стр. 21 в мястото за „подпис“, изхождащ от името на Д. К. Д. като представляващ „М.Д.К.“ ООД и на стр. 23 в мястото за „подпис“, изхождащ от името на Д. К. Д., като представляващ „МДК“ ООД са изпълнени от Д. К. Д.; на стр. 31, в мястото за „подпис“, изхождащ от името на М.В. Ч., като представляващ „...“ АД, на стр. 35 в мястото за „подпис“, изхождащ от името на М.В. Ч. като представляващ „П.“ АД и на стр. 37 в мястото за „подпис“, изхождащ от името на М.В. Ч. като представляващ „И.Г.“ АД, са изпълнени от М.В. Ч.; на стр. 32 в мястото за „собственик“, изхождащ от името на В.И.Ж., представляващ „И.П.“ ООД са изпълнени от В.И.Ж.; на стр. 33 в мястото за „подпис“, изхождащ от името на Р.М.Д. като представляващ „... К.“ ООД е изпълнен от Р.М.Д.; на стр. 51 в мястото за „подпис“, изхождащ от името на К.Л.С. като представляващ „...С.“ ЕООД е изпълнен от К.Л.С.. Според експертизата са налице различия между подписа, положен на стр. 25 в мястото за „подпис“, изхождащ от името на В. К. В. като представляващ „ВКВ-5“ ООД не е изпълнен от В. К. В..

При тази фактическа обстановка съдът приема от правна страна следното:

По предявения иск доказателствената тежест е разпределена по следния начин: в тежест на ищеца е да установи, че притежава право на собственост върху самостоятелен обект в сграда в режим на ..., което да му придава качеството етажен собственик, провеждането на събрание, взетите решения на събраниято, които претендира да бъдат отменени. В тежест на ответниците е да докажат спазване на законоустановените предпоставки за провеждане на събраниято (че решенията са взети при надлежно свикано и проведено общо събрание), вземане на решение по чл. 15 и чл. 16 ЗУЕС, както и че взетите решения не противоречат на императивни материалноправни норми или на правилника за вътрешния ред в ЕС.

Разпоредбата на чл. 15, ал. 1 ЗУЕС предвижда, че общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици най-малко 67 на сто идеални части от общите части на ..., с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и 7 ЗУЕС. Според чл. 17, ал. 1 ЗУЕС в общото събрание собствениците имат право на глас, съответстващ на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Събраниято следва да се проведе на посочените в поканата час и място. В конкретния случай събраниято е проведено на посочените в поканата дата, място и час – на 06.04.2022 г., в 14:00 часа, в офиса на „...“ АД (гр. София, ул. „М.Ш.“ 15, К. 2, западно крило, етаж 4). В протокола е посочено, че се констатира наличието на кворум за редовно провеждане на ОС, тъй като са представени

71,65 % от ид. части в сградата.

Направено е оспорване, че представеното пълномощно, с което е упълномощен участвалия на ОС представител на етажния собственик „М.К.“ ООД, е в нарушение на изискването пълномощното да е за конкретното ОС. Съгласно Чл. 14 ЗУЕС собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си, който е вписан в книгата на ..., или друг собственик, който да го представлява. Когато в ... собственици са и юридически лица, упълномощаването се извършва от управителните органи на юридическите лица. Собственик или ползвател може писмено да упълномощи и друго лице, което да го представлява, с нотариална заверка на подписа или адвокат с писмено пълномощно. Едно лице може да представлява най-много трима собственици и/или ползватели. Участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него. Видно от цитираната законова разпоредба не е поставено изискване пълномощното да е за конкретно ОС, с оглед на което съдът счита, че представеното общо пълномощно, с което на пълномощника се предоставят права да представлява „М.К.“ ООД на общите събрания на 1-ви К. на ... с адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“, 7-ми км., отговаря на законовите изисквания, доколкото същото е с нотариална заверка на подписа, дава право на пълномощника да участва в ОС на процесната ЕС и упълномощаването е извършено от управителя на юридическото лице - етажен собственик.

Ищецът е навел довод, че ОС е проведено при липса на кворум, доколкото е налице неправилно изчисление на представените идеални части от общите части на ЕС. В представения присъствен списък е посочен % ид. части, притежаван от всеки съсобственик в ЕС. Съдът счита, че не е налице твърдяното неправилно изчисление на представените идеални части, доколкото обстоятелството, че общият % не е кръгло число, се дължи на математическо изчисляване и крайната цифра не е точно 100, тъй като етажните собственици притежават ид. части, които не са цели числа и закръгляването до втория знак след десетичната запетая води до получилия се краен сбор на ид. части повече от 100 %. Поради това съдът приема, че на ОС на сградата са присъствали етажни собственици, притежаващи 71,65 % ид. части от общите части на сградата, поради което е бил налице нужния кворум за провеждане на ОС. Дори и % ид. части на присъстващите етажни собственици да бъде пресметнат по ид. части, посочени в Книгата на собствениците, то той е 77,11 %, в резултат на което отново... бил налице необходимия кворум. Разликата на притежаваните ид. части се дължи на обстоятелството, че са били осъществявани определени трансформации на собствеността върху отделни обекти на ЕС, които не са били ...лязани в Книгата на собствениците.

Според чл. 16, ал. 5 ЗУЕС протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от ..., които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата - "за", "против" или "въздържал се", техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Видно от протокола от ОС и приложения към него присъствен списък

минимално изискуемото по закон съдържание на протокола, с изключение на посочване на номера на самостоятелния обект, е налице. Според настоящия състав не представлява съществена липса в протокола обстоятелството, свързано с непосочване на номера на самостоятелния обект, притежаван от всеки етажен собственик, доколкото в представената Книга на собствениците са посочени обектите, притежавани от всеки от етажните съсобственици в ЕС. Доколкото подписите в представения към протокола присъствен списък не са оспорени съдът намира, че следва да приеме, че същите са автентични и са положени от лицата, които са посочени като техни автори. Обстоятелството, че част от подписите в Книгата на собствениците не са положени от лицата, посочени като техни автори съдът намира, че няма отношение към законното провеждане на процесното ОС.

Съдът намира за неоснователно и наведеното възражение, че на ОС са били обсъдени въпроси, които не са посочени в обявения дневен ред и които не са били „неотложни“ по смисъла на чл. 16, ал. 3 ЗУЕС. Видно от протокола от ОС по т. 1-3 са вземани решения по предварително обявения дневен ред. В дневния ред фигурира и т. 4 „Други“, във връзка с която е предложено и взето единодушно решение да се организира ново ОС на 19.04.2022 г. с цел обсъждане и решаване на неотложни въпроси. Съдът намира, че по същество в тази точна е взето съгласието на етажните собственици за провеждане на следващо ОС, на което да бъдат обсъдени неотложни въпроси, докато на процесното ОС такива не са обсъждани. По тази точка реално е уточнена датата за провеждане на следващо ОС, като според настоящия състав това не означава, че е решен въпрос, който не е бил включен в дневния ред, още по-малко неотложен такъв.

По изложените съображения съдът приема, че решенията, взети на общо събрание на 06.04.2022 г. и обективирани в протокол от 12.04.2022 г., са законосъобразни и като такива не подлежат на отмяна, с оглед на което предявеният иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС е неоснователен и следва да се отхвърли.

При този изход на спора право на разноси на основание чл. 78, ал. 3 ГПК имат ответниците, които са сторили следните разноси: 350 лева – адвокатско възнаграждение и 1600 лева – депо... за експертиза.

Воден от горното, Софийски районен съд, 82 състав

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от И. АД, ЕИК ..., против „М.К.“ ООД, ЕИК ... „...“ АД, ЕИК ..., „П.“ АД, ЕИК ..., „А.К.Б.“ ЕООД, ЕИК ..., „Б.“ ЕООД, ЕИК ..., „М.Д.К. ООД, ЕИК ..., „И.Г.“ АД, ЕИК ..., „МКД“ ООД, ЕИК ... „П.“ ООД, ЕИК ... „...С.“ ЕООД, ЕИК ..., „Б.К.“ ЕООД, ЕИК ..., Д. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\*, ЕТ „А...Ш.“, ЕИК ... „И.П.“ ООД, ЕИК ..., „Г.С.“ ЕООД, ЕИК ... ЕТ „...“, ЕИК ..., Р. Х. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, „...“ ЕООД, ЕИК ..., „Г.“ ЕООД, ЕИК ..., „...“ ООД, ЕИК ..., „К.И.“ ООД, ЕИК ..., иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на взетите решения на общо събрание на ЕС в гр. София, ул. „М.Ш.“ .... 1, проведено на 06.04.2022 г., както следва: по т. 1: решение за приемане на вариант 4 от предложените оферти относно портиерските услуги в сградата; по т. 2: решение за отлагане разглеждането на т. 2 от дневния ред за следващо ОС на ЕС; по т. 3: решение за приемане на бюджета за разпределение на разходите и месечните парични вноски за управление и

поддръжка, след актуализирана сума за портиерски услуги; по т. 4: решение за организиране на ново Общо събрание на 19.04.2022г. с цел обсъждане и решаване на отложени въпроси.

**ОСЪЖДА** И. АД, ЕИК ..., да заплати на „М.К.“ ООД, ЕИК ... „...“ АД, ЕИК ....., „П.“ АД, ЕИК ..., „А.К.Б.“ ЕООД, ЕИК ..., „Б.“ ЕООД, ЕИК ..., „М.Д.К. ООД, ЕИК ..., „И.Г.“ АД, ЕИК ..., „МКД“ ООД, ЕИК ... „П.“ ООД, ЕИК ... „...С.“ ЕООД, ЕИК ..., „Б.К.“ ЕООД, ЕИК ..., Д. Д. С., ЕГН \*\*\*\*\*, ЕТ „А...Ш.“, ЕИК ... „И.П.“ ООД, ЕИК ..., „Г.С.“ ЕООД, ЕИК ... ЕТ „...“, ЕИК ..., Р. Х. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, „...“ ЕООД, ЕИК ..., „Г.“ ЕООД, ЕИК ..., „...“ ООД, ЕИК ..., „К.И.“ ООД, ЕИК ..., на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от 1950 лева – съдебни разноси по делото.

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

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