

РЕШЕНИЕ

№ 935

гр. София, 17.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 25 СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ЙОАННА Н. СТАНЕВА**

при участието на секретаря **САНДРА ЕМ. Д.А**
като разгледа докладваното от **ЙОАННА Н. СТАНЕВА** Гражданско дело № 20221110127268 по описа за 2022 година

Предявени са конститутивни искове с правно основание чл. 40, ал.1 от ЗУЕС от „И.“ АД срещу Етажните собственици на сграда, находяща се в гр. С., ул., №, К., представлявана от В. К. В. – управител на ЕС, с искане за отмяна на взетите решения по т. 2 и т. 3 от дневния ред на проведено общо събрание на етажните собственици на 19.04.2022г.

Ищецът „И.“ АД твърди, че дружеството е собственик на обект в ЕС, находяща се в гр. С., ул., №, к., съгласно Акт за частна държавна собственост № 5/03.10.1996г. ведно с приложена скица на ПИ/26.03.2013г. Сочи, че на 11.04.2022г. на основание чл. 13, ал. 1 ЗУЕС управителят на етажната собственост- В. В., е оповестил покана с №/11.04.2022г. за участие в предстоящо Общо събрание на етажните собственици на сграда с административен адрес: гр. С., ул., №, к., което ще се проведе на 19.04.2022г. от 14.00 часа в офиса на фирма „З.“ АД, гр. С., ул., №, к., з. к., ет., при следния дневен ред: 1. Гласуване на решение за предоставяне на заем от собственици на самостоятелни обекти в сградата към ЕС за покрИ.е на недостигаща сума за доплащане на ремонт на покрива; 2. Вземане на решение за предявяване на съдебен иск, включително обезпечителни производства към „И.“ АД за задължения към Етажната собственост; 3. 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 Ремонт и Обновяване. Поддържа, че на 29.04.2022г. по тяхно изрично искане получили от В. В. препис от протокол от проведеното на 19.04.2022г. Общо събрание, тъй като същият не бил обявен по реда на чл. 16, ал. 6 ЗУЕС, ведно с присъствен списък на собствениците, взели участие в проведеното ОС, на което били взети следните решения: по т. 1 – не приема решение за предоставяне на заем от собствениците на самостоятелни обекти в сградата към Етажната собственост за покрИ.е на недостигаща сума за доплащане на ремонта на покрива; по т. 2- приема решение за предявяване на съдебен иск, вкл. обезпечителни производства към „И.“ АД за задължения към Етажната собственост; по т. 3- Приема 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 спрямо решения, взети от 06.04.2022г. Сочат, че оспорили съдържанието на протокола по реда на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС. Твърди, че решенията

от 19.04.2022г. са незаконосъобразни, като са допуснати нарушения на закона- липса на кворум, неправилно изчисление на представените идеални части от общите части на ЕС, незаконосъобразно удостоверяване на взетите решения, в това число липса на минималното изискуемо по закон съдържание, т.е. при липса на материалните законови предпоставки, касаещи законосъобразността на провеждане на общото събрание на ЕС, оттам и на взетите с него решения, уредени в Раздел III, чл.12- 18 от ЗУЕС. Поддържа, че протоколът от ОС не отговаря на изискването за съдържание по смисъла на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС. Било налице нарушение на разпоредбата на чл. 17, ал. 5 вр. ал. 6 ЗУЕС. Счита, че е нарушена нормата на чл. 14, ал. 5 ЗУЕС. Сочи, че процентът на идеални части, отразен в представения присъствен списък е 100,24 %. В случая не било прието решение на ОС за определяне на идеални части, което водело до извод, че ОС не би могло да приема законосъобразни решения и да функционира нормално в правния мир. Намира, че решенията са изначално незаконосъобразни след като не е установено кой и какъв процент идеални части от общите части в ЕС представлява. Не били налице и данни за проведена процедура по чл. 17, ал. 6 вр. чл. 23, ал. 1, т. 10 ЗУЕС. Било представено пълномощно от „М. К.“ ООД с нотариална заверка на подписа от 10.12.2012г., като не били спазени изискванията пълномощното да е за конкретното ОС на ЕС, да посочва най-малко данните за броя на притежаваните идеални части от общите части на сградата, дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане, предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред, начина на гласуване по всеки от въпросите или посочване, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува. По данни от присъствения списък дружеството притежавало 20,35 % идеални части от общите части на сградата, което било повече от 1/5 от собствеността на ЕС. По отношение на представеното пълномощно от „К. И.“ ООД, вкл. и от справка в Търговския регистър, се установявало, че дружеството било със седалище и адрес на управление: гр. С., бул., №, к. ет., а от обявената покана за свикване на ОС на ЕС се установявало, че същата е била предназначена до етажните собственици на сграда с административен адрес: гр. С., ул., №, к.. Горното обстоятелство поставяло въпроса дали бил правосубектен „К. И.“ ООД да участва в ОС, както и въпросът за представеното общо пълномощно, в което липсвала представителна власт на посочените пълномощни във връзка с провеждане на конкретни ОС. Поддържа, че при посочен кворум от 70,58 % идеални части от общите части на сградата не ставало ясно колко от действителните собственици в ЕС са взели участие в провеждането му лично или чрез упълномощено лице, дали пълномощните на присъстващите са били проверени и/или оповестени при открИ.е на ОС. Твърди, че ОС било проведено при неизяснен и неправилно изчислен кворум. На следващо място, счита, че протоколът от ОС няма необходимото съдържание съгласно чл. 16, ал. 5 ЗУЕС като липсата на положени подписи върху протокола от присъстващите, както и неправилното отразяване на представените на ОС идеални части от общите части в процесния протокол, обосновавали извод за неизпълнение на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС. Искането към съда е да отмени решенията по протокол от 19.04.2022г. С уточнителна молба от 11.07.2022г. е посочено, че оттеглят искането си за отмяна на взетото по т. 1 от дневния ред решение. Претендират разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът е подал отговор на исковата молба, с който се оспорват предявените искове по основание. Изложени са твърдения, че процедурата по свикване и провеждане на общото събрание е проведена в съответствие с предписаните в ЗУЕС правила. Поканата за провеждане на ОС била поставена на вратите на двата входа, информационното табло при централния вход и в асансьорните кабинни на двата пътнически асансьора на 11.04.2022г. в 11.30 часа. Покана за провеждане на ОС била изпратена и по имейл на собствениците на 11.04.2022г. Твърди, че на 26.04.2022г. в 17.05 часа било поставено съобщение за изготвен протокол от проведеното ОС от 19.04.2022г. Констативен протокол за закачено съобщение за изготвен протокол от 26.04.2022г. бил изпратен по имейл на собствениците на 26.04.2022г. и повторно на 28.04.2022г., като ищецът бил уведомен за

взетите решения. В протокола и приложения към него списък на присъстващите и пълномощни били отразени датата и мястото на провеждане на общото събрание, дневния ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представлявали, подпис на явилите се лица, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Сочат, че протоколът бил съставен 7 дни след провеждане на събранието и при липса на лица гласували „въздържал се“ и „против“, поради което липсата на такава графа в протокола не водела до опорочаване на взетите решения. В протокола били изписани всички присъстващи на ОС, като се препращало към присъствения списък, в който били вписани упълномощените лица в специална графа. Поддържат, че управителят на „М. К.“ ООД бил упълномощил на 07.12.2012г. С. Ц., за да представлява дружеството на провежданите ОС; управителят на „А. К. Б.“ бил упълномощил на 19.04.2022г. К. К., за да представлява дружеството на ОС; управителят на „К. И.“ ООД бил упълномощил на 13.02.2019г. Т. З., за да представлява дружеството на ОС. Всички упълномощени лица били описани в присъствения списък. Правилно бил отразен и процента на представените идеални части, а именно 70,58 %. Сочат, че взетите решения по т. 2 и т. 3 от дневния ред били законосъобразни и били взети с пълно мнозинство от присъстващите. Поддържат, че етажните собственици, формирали решенията на ОС на ЕС, били предвидили идентичен начин на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС за определяне на размера на правното задължение за заплащане на вноски за управление и поддържане на общите части на сградата. Това се отнасяло и до разходите за професионален домоуправител. Твърдят, че 100,24 % идеални части бил равен на 100 % и не изисквало преобразуване на проценти съгласно чл. 17 ЗУЕС. Пълномощното на „М. К.“ ООД било безсрочно и не било оттегляно. Дружеството притежавало общо 20,34 % идеални части от общите части на сградата. Дружеството „К. И.“ ООД бил собственик на имоти в ЕС, находяща се в гр. С., ул., №, к. и взетите решения били валидни. Дружеството притежавало общо 6 % идеални части от общите части на сградата. Сочат, че Т. З. е представлявала „К. И.“ ООД на ОС на 19.04.2022г. Искането към съда е исквете да бъдат отхвърлени. Претендират разноски.

С влязло в сила прекратително определение от 27.07.2022г. е прекратено производството по делото на основание чл. 232 ГПК в частта по иска с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решение по т. 1, прието на ОС, проведено на 19.04.2022г.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По иска с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС в тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в процесната етажна собственост, че са взети от Общото събрание решенията, чиято отмяна се иска, както и че е предявил иска за тяхната отмяна в преклузивния срок. В тежест на ответника е да докаже спазването на императивните изисквания по отношение на свикването, провеждането и вземането на решения на Общото събрание.

В конкретния случай с определението от 19.09.2022г., в което е обективизиран проектът за доклад, обявен за окончателен в проведеното съдебно заседание на 23.03.2023г., са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване между страните следните обстоятелства: че оспорваните от ищеца решения са взети на ОС на етажната собственост, проведено на 19.04.2022г., както и че ищецът е собственик на самостоятелен обект в етажната собственост.

Горните обстоятелства се установят и от представения по делото протокол от проведено

общо събрание от 19.04.2022г., както и от Акт № 5 за частна държавна собственост на недвижим имот, находящ се в гр. С., бул., №., част от ** етаж от Фабричен корпус от 03.10.1996г.

Относно допустимостта на предявените искове съдът намира следното:

Исковата молба е подадена на 25.05.2022г., а атакуваните решения на Общото събрание на етажната собственост са от 19.04.2022г.

Съгласно разпоредбата на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС 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. В настоящия случай по делото е прието съобщение за изготвен протокол от проведено общо събрание на ЕС от 26.04.2022г. /л. 97 от делото/ и констативен протокол за закачено съобщение за изготвения протокол от 26.04.2022г. /л. 98 от делото/. Приети са като доказателства и два имейла, адресирани и до ищцовото дружество от 26.04.2022г. и 28.04.2022г. с приложен препис от протокола от проведеното на 19.04.2022г. ОС и пълномощните, които са били представени на него. С оглед на представените доказателства 30-дневният срок е изтекъл на 26.05.2022г., а исковата молба е подадена един ден по-рано /на 25.05.2022г./, поради което преклузивният срок е спазен и исковата молба е допустима като предявена в преклузивния срок.

С оглед съдържанието на взетото решение по т. 3 от дневния ред, а именно потвърждаването на разпределението, прието на ОС на 06.04.2022г., следва да се посочи, че за ищеца е налице правен интерес от оспорване на всички поЗ.ивни решения, в това число и на решения, с които се потвърждават вече взети предходни, респ. оспорени решения на ЕС. Всяко поЗ.ивно решение на ОС на ЕС засяга права и задължения на етажните собственици, респ. обуславя интерес от неговото оспорване независимо от това дали решение с идентично съдържание вече е било взето и че същото би могло да е обект на оспорване по съдебен ред.

Относно основателността на предявените искове, съдът намира следното:

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 диспоз.ивното начало в гражданския процес следва да се произнесе само по изрично посочените от ищеца основания за отмяна, доколкото само те представляват основанията на предявения иск. С оглед исковия характер на производството и при спазване на принципа на диспоз.ивното начало, установен в чл. 6, ал. 2 ГПК, предметът на делото е очертан от изложените в исковата молба обстоятелства, поради което съдът е обвързан само от основанията за отмяна, посочени в нея и не следи служебно за законосъобразността на решенията, взети от Общото събрание на етажните собственици на процесната сграда на 19.04.2022г. Тъй като в разпоредбата на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС е уреден преклузивен срок за оспорване на взетите решения на Общото събрание на етажните собственици, ищецът може да навежда нови основания за тяхната незаконосъобразност само до изтичането на 30-дневния срок от оповестяването им по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, като по този начин би се достигнало до изменение на иска чрез добавяне на ново основание – арг. чл. 214, ал. 1 ГПК. Недопустимо е обаче след изтичането на този преклузивен срок да се релевират нови основания за

порочност на оспорените решения на Общото събрание на етажните собственици /в този смисъл Решение № 58 от 25.03.2014г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013г., I г. о., ГК/.

Поради което в настоящия случай следва да се разгледат въпросите относно законосъобразността на свикване на събраниято, а именно- липса на кворум, неправилно изчисляване на представените идеални части от общите части на ЕС, незаконосъобразно удостоверяване на взетите решения, в това число липса на минимално изискуемо по закон съдържание, нарушение на изискванията на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС относно съдържанието на протокола от ОС.

По тези въпроси съдът намира следното:

От представения препис от Протокол от ОС на ЕС с административен адрес: гр. С., ул., №, К. се установява, че събраниято е било открито в 14:00 часа при следния дневен ред: 1. Гласуване на решение за предоставяне на заем от собственици на самостоятелни обекти в сградата към Етажната собственост за покрИ.е на недостигаща сума за доплащане на ремонта на покрива; 2. Вземане на решение за предявяване на съдебен иск, включително обезпечителни производства към И. АД за задължения към Етажната собственост; 3. Гласуване и вземане на решение за актуализация на бюджет на етажната собственост. Вземане на решение за размера на месечните парични вноски за поддръжка на общите части и вноската за фонд „Ремонт и обновяване“; 4. Други.

Видно от протокола по т. 1 не е прието решение, като 100 % от присъстващите са гласували „Против“; по т. 2 е взето решение „Да се изпратят две отделни нотариални покани до И. АД- едната само за ремонт на покрива и втората за месечните вноски за режимни разходи и Фонд ремонт и обновяване, дължими от 01.01.2021г. до 31.03.2022г., включително. В случай, че задълженията не бъдат заплатени в поставения им срок, да бъде заведен съдебен иск от името на Етажната собственост срещу И. АД за непогасените задължения“. По т. 2 решението е прието, като са гласували „ЗА“ 100 % от присъстващите. По т. 3 е прието решение „Вариантът за разпределение на разходите за управление и поддръжка, както и вноските за Фонд Ремонт и обновяване се запазва и потвърждава спрямо този приет на събраниято на 06.04.2022г.“. По т. 3 решението е прието, като са гласували „ЗА“ 100 % от присъстващите.

Относно оспорванията на ищеца, че липсва минимално изискуемото съдържание по чл. 16, ал. 5 ЗУЕС на протокола съдът намира следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, 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.

Съдът, след преценка на представения по делото протокол от проведено общо събрание на 19.04.2022г., намира, че същият отговаря на така посочените изисквания, като съдържа всички изискуеми от закона задължителни реквизити.

От представения по делото присъствен списък на собствениците, взели участие в ОС на етажните собственици в сграда на адрес: ул., №\$, к. на 19.04.2022г. /л. 107 от делото/, неразделна част от протокола от 19.04.2022г., се установява че общият % идеални части е 100,24 %, като са присъствали представители на следните собственици: „М. К.“ ООД, притежаващи 20,35 % идеални части с представител „Ц.“; „З.“ АД, притежаващи 11,23 % идеални части с представител „М. Ч.“; „П.“ АД, притежаващи 1,76 % идеални части с представител „М. Ч.“; „А. К. Б.“ ООД, притежаващи 10,53 % идеални части с представител „К. К.“; „Б.“ ЕООД, притежаващи 7,86 % идеални части с представител „Г. Б.“; „М. Д. К.“ ООД, притежаващи 6,45 % идеални части с представител „К. К.“; „К. И.“ ООД, притежаващи 6 % идеални части с представител „Т. З.“; „И. Г.“ АД, притежаващи 2,64 % идеални части с представител „М. Ч.“; „М.“ ООД, притежаващи 1,64 % идеални части с представител „К. К.“; „Д. С.“ ЕООД, притежаващи 1,08 % идеални части с представител „И. С.“; Р. Х. Г., притежаващ 0,74 % идеални части и „В.“ ООД, притежаващ 0,30 % идеални части с представител „В. В.“.

В така описания списък са записани притежаваните от собствениците идеални части от общите части на сградата, както и имената и подписите на присъстващите на общото събрание лица, поради което съдът намира, че са спазени изискванията на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС.

На следващо място относно лицата, които са участвали на проведеното ОС и тяхната представителна власт съдът намира следното:

От справка от Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че управител на „М. Д. К.“ ООД е К. Д. К., заедно с Б. Д. К., представляващи дружеството заедно и поотделно. Т.е. „М. Д. К.“ ООД е бил надлежно представляван от управител на дружеството.

От справка в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че управител на „З.“ АД е М. В. Ч.. Т.е. дружеството е било надлежно представлявано на проведеното събрание от неговия управител.

От справка в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че управители на „А. К. Б.“ ЕООД са А. Р. Ц. и С. М. К.. Представено е пълномощно за представляване на общо събрание на Етажната собственост с адрес: гр. С., ул., №. Корпус, проведено на 19.04.2022г. от С. М. К. /А. К. Б./, с което е упълномощил К. К. да го представлява по време на ОС, което ще състои на 19.04.2022г. в 14:00 часа в офиса на фирма „З.“ АД- гр. С., ул., №, к., з. к., ет.. Пълномощното е от 19.04.2022г. /л. 112 от делото/.

От справка от Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че управител на „Б.“ ЕООД е Г. Т. Б.. Т.е. дружеството е било надлежно представлявано на проведеното общо събрание от неговия управител.

От справка от Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че управители на „К. И.“ ЕООД са Р. М. С. и Г. Т. С.. По делото е

представено нотариално заверено пълномощно от 13.02.2019г., от което се установява, че Р. М. С. е упълномощил Т. П. З., А. В. В., Т. С. Х. и Т. К.а Д.а да представляват „К. И.“ ЕООД пред всички държавни и общински органи, да извършват управителни действия без ограничение, да сключват и прекратяват всякакви договори от името и за сметка на дружеството, да подписват от името и за сметка на дружеството договори, поръчки, декларации, вкл. и по ЗМИП и ЗППЦК, заявления, уведомления и др.; да представляват дружеството пред всички търговски банки; да подписват всякакви документи за сметка и от името на дружеството, искания, молби, уведомления, заявления, ревизионни актове, актове за установяване на административни нарушения, наказателни постановления, справки, вкл. искания, заявления, молби и др. необходими документи относно ПИК и електронен подпис; да представляват дружеството пред всички физически и юридически лица, застрахователни дружества, общини, служби- МДТ, НАП, КАТ, Агенция Митници и др. държавни органи и др.

От справка от Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че членове на съвета на директорите на „И. Г.“ АД са С. С. Ч. и М. В. Ч.. Поради което дружеството е било надлежно представлявано от представител на Съвета на директорите.

От справка от Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че управител на „Д. С.“ ЕООД е К. Л. С..

От справка от Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че управител на „В.“ ООД е В. К. В.. Поради което дружеството е било надлежно представлявано на проведеното ОС от управителя.

От справка от Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че управител на „М. К.“ ООД е М. Т. М.. По делото е представено пълномощно от 07.12.2012г., с което М. М. е упълномощил С. В. Ц. да представлява „М. К.“ ООД на общите събрания на 1-ви корпус на З. с адрес: гр. С., бул., №,, като от негово име и за негова сметка се подписва и получава документи.

От справка от Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че представител на „П.“ АД е М. В. Ч.. Поради което дружеството е било надлежно представлявано на проведеното общо събрание от негов законен представител.

От справка от Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че управители на „М. Д. К.- М.“ ООД са В. Г. Г. и В. М., като съдръжници са В. Г. Г., Б. Д. К., К. Д. К. и В. Р. М.. Поради което дружеството е било надлежно представлявано на проведеното общо събрание от негов законен представител.

По отношение на участващите лица чрез техни пълномощници съдът намира следното:

Съгласно чл. 14, ал. 1 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 етажната собственост, или друг собственик, който да го представлява.

Упълномощаването може да бъде направено устно на същото или на предходно заседание на общото събрание, което се отразява в протокола на събранието, или в писмена форма. Съгласно ал. 3 собственик или ползвател може писмено да упълномощи и друго лице, което да го представлява, с нотариална заверка на подписа или адвокат с писмено пълномощно.

По делото са приети като доказателства приложените към отговора на исковата молба гореописани пълномощни, като от показанията на св. Г. се установява, че на датата, на която е проведено процесното ОС са й били предадени представените по делото пълномощни.

С оглед представените по делото пълномощни съдът намира, че надлежно са участвали в проведеното ОС следните собственици на обекти в ЕС- „М. К.“ ООД, „З.“ АД, „П.“ АД, „А. К. Б.“ ЕООД, „Б.“ ЕООД, „М. Д. К.“ ООД, „К. И.“ ООД, „И. Г.“ АД, „М.“ ООД, Р. Х. Г. и „В.“ ООД, общо притежаващи 69,50 % идеални части съгласно идеалните части, посочени в присъствения списък, неразделна част от протокола за проведеното общо събрание. Относно изложеното в писмените бележки на ищеца граматическо тълкуване на съдържанието на пълномощното на „М. К.“ ООД съдът намира, че от съдържанието на т. 1 от пълномощното е видно, че същото касае множество общи събрания на ЕС, доколкото е използван изразът „да представлява „М. К.“ ООД на общите събрания на 1-ви корпус на З.“. Т.е. касае се за общо представителство при провеждане на ОС на ЕС, което общо представителство не е забранено, респ. ограничено от закона. В разпоредбата на чл. 14 ЗУЕС липсва регламентация, изискваща за всяко отделно ОС да е налице изрично упълномощаване. Съдът намира, че такава воля у законодателя не може да се извлече при тълкуване на горесцитираната разпоредба, чиито замисъл е да създаде възможност на етажен собственик, който няма възможност да участва лично в провеждането на ОС да упълномощи свой представител, който да представлява и защитава неговите интереси. Липсва обосноваване в изискване етажен собственик при всяко общо събрание да изготвя ново пълномощно, като такова ограничение би могло да бъде въведено от самия упълномощител, който би могъл да ограничи правата на представляващия го в съдържанието на самото пълномощно. Обосноваването от ищеца ограничително тълкуване, обаче, съдът намира, че няма опора в законодателната уредба. В конкретния случай ограничение не е направено в пълномощното, поради което съдът намира, че „М. К.“ ООД са били надлежно представлявани в проведеното общо събрание на 19.04.2022г. от техен упълномощен представител.

С оглед възраженията на ищеца следва да бъде посочено, че „К. И.“ ООД е собственик на имоти в ЕС, видно от приложените доказателства към отговора на исковата молба- Договор за влИ.е на основание чл. 262 ТЗ от 2021г., с който „К. И.“ ООД е приел цялото имущество на преобразуващите се чрез влИ.е дружества „Е.“ ЕООД, „З. К.“ ЕООД, „Ф.“ ЕООД, „И.“ ЕООД и „Д. Ф.“ ЕООД, поради което е следвало да бъде поканен и да участва в провеждането на процесното ОС.

Относно „Д. С.“ ЕООД не са ангажирани доказателства от страна на ответника за представителна власт на И. С..

Поради което както беше посочено по-горе надлежно са били представлявани 69,50 %

идеални части от общите части на сградата /70,58-1,08/.

По отношение на възраженията на ищеца касателно притежаваните от собствениците идеални части от общите части на сградата, съдът намира следното:

За установяване притежаваните от собствениците на самостоятелни обекти в процесната ЕС идеални части от общите части на ЕС по делото е представена книга на етажните собственици, регистрирана в Столична община – район „М.“. От писмо от Столична община, район М. се установява, че на 26.11.2014г. в администрацията на Столична община, район М. е постъпило уведомление по чл. 4б от ЗУЕС с вх. № ЕС-01-****-72-1/26.11.2014г. от В. В. в качеството му на председател/управител на ЕС с административен адрес: гр. С., ж.к., ул., №, к.. Посочено е, че с № ЕС-01-****-72/29.04.2014г. районната администрация удостоверява първоначалната регистрация на ЕС, както и представената Книга на етажната собственост.

Съгласно чл. 7, ал. 2 ЗУЕС в книгата на собствениците се вписват следните обстоятелства: самостоятелният обект - предназначение и застроена площ; идеалните части на обекта от общите части на сградата (в проценти); собственото, бащиното и фамилното име на собственика или ползвателя - за физически лица, а в случаите, при които собственик или ползвател е юридическо лице или едноличен търговец - наименованието, БУЛСТАТ или единен идентификационен код (ЕИК), като за собственика или ползвателя се посочва и електронна поща за уведомяване, ако разполага с такава; собственото, бащиното и фамилното име на членовете на домакинството, които живеят заедно със собственика и/или ползвателя; времето, през което лицата по т. 3 и 4 не ползват самостоятелния обект; собственото, бащиното и фамилното име на обитателите, временно пребиваващи в обекта на самостоятелно правно основание повече от 30 дни, датата на вписване и датата на отписване; 7. уговорените между собственика и ползвателя права и задължения относно управлението на общите части на сградата.

От представената книга на ЕС се установява, че в нея е посочено, че „Б.“ ЕООД е собственик на 5,77 идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е направено от Г. Т. Б.; относно „Е. - С.“ ЕООД е посочено, че е собственик на 0,19 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е направено от И. Г. И.; относно „Б. - А. И.“ ЕООД е посочено, че притежават 0,72 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е направено от В. Г. К.; относно „Б. Т.“ ЕООД е посочено, че притежават 2,13 % идеални части от общите части на сградата и че вписването е направено от Б. Г. Т.; за ЕТ „А. - А. Ш.“ е посочено, че притежава 1,14 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е направено от А. А. Ш.; за „А. К. Б.“ ЕООД е посочено, че притежават 10,53 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е направено от А. Р. Ц.; за „Б. Т.“ ООД, че притежава 1,61 % идеални части от общите части на сградата и че вписването е направено от В. И. П.; „М. К.“ ООД, че притежава 20,34 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е направено от М. Т. М.; за „С. - Х. П.“ е посочено, че притежава 0,97 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е направено от Х. П.; за „И.“ АД е

посочено, че притежава 22,42 % идеални части от общите части на сградата, като не е посочено кое лице е извършило вписването; за „М. Д. К.“ ООД е посочено, че притежава 6,45 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от Д. К. Д.; за „М. Д. К.- М.“ ООД е посочено, че притежава 1,64 % от идеалните части на общите части на сградата, както и че вписването е извършено от Д. К. Д.; за „В.“ ООД е посочено, че притежава 0,3 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от В. К. В.; за „З. О.“ ООД е посочено, че притежава 2,10 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от К. Б. М.; за „Г. Р. С.“ ООД е посочено, че притежават 1,06 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от П. Г. Г.; за „З.“ АД е посочено, че притежават 12,30 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от М. В. Ч.; за „К. И.“ ООД е посочено, че притежава 6 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от Р. М. Д.; за „П.“ АД е посочено, че притежава 1,757 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от М. В. Ч.; за „И. Г.“ АД е посочено, че притежава 2,644 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от С. С. Ч.; за „П.“ ООД е посочено, че притежава 1,116 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от П. Г. П.; за „Г.“ ЕООД е посочено, че притежава 0,190 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от И. Г. И.; за Ц. И. Ц. е посочено, че притежава 0,048 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от Ц. И. Ц.- л.182; за Ц. И. Ц. е посочено, че притежава 0,091 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от Ц. И. Ц.- л. 183; за К. Х. А. е посочено, че притежава 0,34 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от К. Х. А.; за Р. Х. Г. е посочено, че притежава 0,739 % идеални части и че вписването е извършено от Р. Х. Г.; за „Д. С.“ ЕООД е посочено, че притежава 1,081 % идеални части от общите части на сградата, както и че вписването е извършено от К. Л. С.; за Д. Д. С. е посочено, че притежава 0,079 % +0,081 %, общо 0,16 %, като не е посочено кое лице е извършило вписването. Така сборът от идеалните части, които са вписани в книгата на ЕС е 103,836 %.

Съдът намира, че представената книга на собствениците съдържа съществените за преценката относно кворума реквизити по чл. 7, ал. 2, т. 1 и т. 2 ЗУЕС.

Относно твърдени разминавания в процента идеални части, посочен в Книгата на ЕС и присъствения списък по делото съдът намира следното:

По отношение на „И.“ АД в присъствения списък е посочено, че дружеството притежава 22,75 % идеални части, а в Книгата на ЕС е посочено, че притежава 22,42 % идеални части. В представения Акт № 5 за държавна собственост е посочено, че притежават 22,7482 % идеални части. Т.е. по отношение на „И.“ АД разликата е минимална, като посочения размер в присъствения списък съответства напълно на посочения размер в документа за собственост, като сочената разлика се дължи на аритметично закръгляне до втория десетичен знак.

По отношение на „М. К.“ ООД в присъствения списък е посочено, че дружеството

притежава 20,35 % идеални части, а в Книгата за ЕС е посочено 20,34 %. От Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 197, том Четвърти, рег. №, дело № 711 от 2005г. на нотариус М. Н. и Нотариален акт за продажба на недвижим имот №, том Втори, рег. №, дело №7/2006г. на нотариус В. М. се установява, че „М. К.“ ООД е придобило общо 20,341 % идеални части /18,106 % + 1,693 % + 0,542 %/. Т.е. отново разликата е минимална, като установените по документи за собственост и вписани в Книгата на ЕС действително притежавани от дружеството идеални части е 20,34 %.

По отношение на „З.“ АД в Книгата на ЕС е посочено, че притежава 12,30 % идеални части. По делото е представен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти №, том Първи, рег. №, дело № от 27.01.2020г. на нотариус Ц.ка С. /тоест след първоначалната регистрация на ЕС/, от който се установява, че „З.“ АД е прехвърлило на „И. п.“ ООД 1,060 % от притежаваните от него идеални части, тоест е останал собственик към датата на провеждане на процесното ОС на 11,24 % /12,30 - 1,060/. В присъствения списък е посочено, че е собственик на 11,23 % идеални части. Разликата е минимална и несъществена. Разликата в процента идеални части, вписан в Книгата на ЕС и в присъствения списък се дължи на последващи разпореждания с част от собствените на дружеството имоти, респ. притежавани от тях идеални части от общите части на сградата.

По отношение на „П.“ АД не е налице разминаване, доколкото в присъствения списък е посочено, че притежава 1,76 % идеални части, а в Книгата на ЕС е посочено, че притежава 1,757 %. Т.е. отново разликата се дължи на аритметично закръгляне след втория десетичен знак.

По отношение на „А. к. Б.“ ЕООД, както в Книгата на ЕС, така и в присъствения списък е посочено, че притежават 10,53 % идеални части.

По отношение на „Б.“ ЕООД в присъствения списък е посочено, че същият притежава 7,86 % идеални части, а от Книгата на ЕС се установява, че притежава 7,87 % идеални части /5,77 + 2,10/. Касае се за незначителна разликата от 0,01.

По отношение на „М. Д. К.“ ООД е посочено, както в присъствения списък, така и в Книгата на ЕС, че притежава 6,45 % идеални части.

По отношение на „К. И.“ ООД е посочено, както в присъствения списък, така и в Книгата на ЕС, че притежава 6 % идеални части.

По отношение на „И. Г.“ АД, както в присъствения списък, така и в Книгата на ЕС е посочено, че притежава 2,64 % идеални части.

По отношение на „М.“ ООД, както в присъствения списък, така и в Книгата на ЕС е посочено, че притежава 1,64 % идеални части.

По отношение на „Д. С.“ ЕООД не се установява несъответствие, доколкото в Книгата на ЕС е посочено, че притежава 1,081 %, а в присъствения списък е закръглено на 1,08 %.

По отношение на Р. Г. не е налице разминаване, доколкото в присъствения списък е

посочено, че притежава 0,74 % идеални части, а в Книгата на ЕС е посочено, че притежава 0,739 % идеални части. Т.е. отново се касае за аритметично закръгляне.

По отношение на „В.“ ООД, както в присъствения списък, така и в Книгата на ЕС е посочено, че притежава 0,30 % идеални части.

При така гореизложеното следва, че след аритметичен сбор на идеалните части, отразени в нотариалните актове и в Книгата на ЕС процесното събрание е проведено при кворум от 70,587 % идеални части. Т.е. разликата спрямо посочения в протокола кворум от 70,58 % е незначителна и дори завишена. Така констатираната незначителна разлика не би могла да доведе до влияние върху действителния кворум на проведеното общо събрание.

С оглед на установените по делото притежавани от присъствалите етажни собственици идеални части не е необходимо провеждане на процедура по чл. 17, ал. 5 ЗУЕС, респ. приемане на решение по чл. 17, ал. 6 ЗУЕС. Следва да бъде посочено, че гореописаните разминавания са несъществени, както беше посочено разликите са минимални около 0,01, като обстоятелството че общият % идеални части не е кръгло чисто 100 съдът намира, че се дължи на аритметично изчисляване и неточност при осъществяването на закръгляване. В нотариалните актове притежаваните идеални части от всеки етажнен собственик се изписват до третия знак след десетичната запетая, а в присъствения списък същите се изписват до втория знак след десетичната запетая. Горното води до посочената неточност, но не води до необходимост от свикване на събрание за определяне на идеални части по чл. 17 ЗУЕС.

Относно разликите между вписаните обекти в Книгата на ЕС и в присъствения списък същите се дължат на извършени разпореждания с имоти от ЕС от етажните собственици след нейното изготвяне.

Относно оспорването на истинността на положените подписи в книгата на ЕС по делото е приета съдебно-почеркова експертиза от 14.09.2023г. Видно от заключението на вещото лице подписът в графа „Вписването направих, подпис“ срещу името М. Т. М. на стр. 15 от Книгата на ЕС е положен от С. В. Ц.; подписите в графа „собственик“ на стр. 32 са положени от В. И. Ж.; подписът в графа „Вписването направих, подпис“ срещу името М. В. Ч. е положен от М. В. Ч.; подписът в графа „Собственик“ на стр. 12 е положен от А. Р. Ц.; подписите в графа „Вписването направих, подпис“ срещу името Г. Т. Б. на стр. 1 и в графа "Собственик" на стр. 28 са положени от Г. Т. Б.; подписът в графа „Вписването направих, подпис“ срещу името Д. К. Д. на стр. 21 е положен от Д. К. Д.; подписът в графа „Вписването направих, подпис“ срещу името Р. М. Д. на стр. 33 е положен от Р. М. Д.; подписът в графа „Вписването направих, подпис“ срещу името „Д. К. Д.“ на стр. 23 е положен от Д. К. Д.; подписът в графа „Вписването направих, подпис“ срещу името „С. С. Ч.“ на стр. 37 е положен от М. В. Ч.; подписът в графа „Вписването направих, подпис“ срещу името М. В. Ч. е положен от М. В. Ч.; подписът в графа „Вписването направих, подпис“ на стр. 51 е положен от К. Л. С.; подписът, положен в графа „Вписването направих, подпис“ на стр. 25 не е положен от В. К. В..

Съдът кредитира заключението като пълно, обосновано и компетентно изготвено. От същото се установява разлика по отношение на лицата, извършили вписванията относно „М. К.“ ООД и „В.“ ООД. Следва да бъде посочено, че към датата на регистрация на процесната ЕС /2014г./ С. В. Ц. е разполагал с гореописаното нотариално заверено пълномощно да представлява дружеството пред ЕС, с оглед на което съдът намира за житейски логично пълномощникът да е извършил записването в самата Книга на ЕС при регистрирането на ЕС.

Действително се установи, че управителят В. В. не е положил подписа си на стр. 25 от Книгата на ЕС. Съдът намира, обаче, че това обстоятелство, както и обстоятелството, че пълномощникът на „М. К.“ ООД е извършил записването в Книгата на ЕС не води след себе си до отпадане на последиците от извършените вписвания и не променя доказателствената сила на извършените вписвания. Още повече, в процесния случай притежаваните от гореописаните дружества идеални части не са спорни между страните.

Съгласно разпоредбата на чл. 15, ал. 1 ЗУЕС Общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1-4 и 7. С оглед изводите на съда процесното общо събрание е било проведено при кворум от 69,50 % идеални части, поради което не е налице нарушение на цитираната разпоредба.

С оглед на гореизложеното по делото не се установиха посочените от ищеца пороци в процедурата по провеждане и вземане на решения на процесното ОС. Решенията са законосъобразни и исковите подлежат на отхвърляне.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски има единствено ответникът. Същият е сторил разноски за депоЗ. за съдебно-графическа експертиза в размер на 800 лева и претендира адвокатско възнаграждение в размер на 350 лева, като са представени и доказателства за сторените разноски. Тоест следва да му се присъдят общо 1150 лева.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените искове с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС от „И.“ АД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул., №, срещу Етажните собственици на сграда, находяща се в гр. С., ул., №, К., представлявана от В. К. В. – управител на ЕС, за отмяна на решения по т. 2 и т. 3 от дневния ред, приети на проведено на 19.04.2022г. Общо събрание на етажните собственици.

ОСЪЖДА „И.“ АД да заплати на Етажните собственици на сграда, находяща се в гр. С., ул., №, К. на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **1150** лева, представляваща сторените разноски в производството.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____