

РЕШЕНИЕ

№ 7150

гр. София, 25.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 88 СЪСТАВ, в публично заседание на седми юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ

при участието на секретаря БОЖИДАРА П. КУБАДИНОВА
като разгледа докладваното от КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ Гражданско дело № 20211110162309 по описа за 2021 година

Предявен е иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС от В. Г. М. срещу Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. София, ж. к. Младост 1, бл. 77Б, представлявана от Д. Д..

Подадена е искова молба от В. Г. М., ЕГН *****, срещу Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. София, ж. к. Младост 1, бл. 77Б, представлявана от Д. Д.. Ищецът твърди, че на 28.09.2021 г. е било проведено общо събрание на етажната собственост (ЕС), на което били приети решения, от които с исковата молба и уточнителната молба с вх. № от 07.12.2021 г. оспорва следните решения - по т. 2.1 относно принципа на разпределяне на вноските в бюджета; т. 2.2 относно вноските в бюджета за административно, юридическо и касиерско обслужване, за почистване на общите части, за режимни разходи и консумативи, за ФРО, начисляване и разпределяне на сума в размер на 2400 лв. и влизането в сила на приетия бюджет и по т. 2.3 относно определената такса за домашни любимци. Обжалва посочените по-горе решения като твърди следните процедурни нарушения - ОС било свикано от лица, които нямат това право в нарушение на чл. 12 ЗУЕС, липсвали подписи на лицата, свикващи ОС, не била спазена процедурата по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, нарушена била процедурата по чл. 16, ал. 2 ЗУЕС - като ОС се председателствало от лице, което няма право, събранието не било отложено по реда на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС. Твърди и, че обжалваните решения са взети в нарушение на чл. 51, ал. 1 и ал. 7 ЗУЕС. Нарушен бил и чл. 16, ал. 5 ЗУЕС - липсвал начинът, по който са гласували лицата, оспорвано е и отразеното в протокола гласуване на В.М. по т.2.1, 2.2 и 2.3. Моли за отмяна на посочените решения от дневния ред на ОС на ЕС на 28.09.2021 г.

Ответникът не е подал отговор на исковата молба в срока по чл. 131 ГПК.

След преценка на събраните по делото доказателства и във връзка със становищата на страните, съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Исковата молба е депозирана в съда на 01.11.2021 г., а протоколът от проведеното

ОС, в който са обективирани процесните решения е изготвен на 05.10.2021 г. /л. 25/, т. е. при всички положения е спазен срокът по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

Искът по чл. 40 ЗУЕС е конститутивен. Правен интерес от предявяване на конститутивен иск съществува винаги, доколкото е предвидено, че потестативните права, които са техен предмет могат да бъдат упражнени само чрез иск, по съдебен ред.

Установява се по делото от представените писмени доказателства – нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж № 134 от 10.08.2017 г., том XI, рег. № 19053, дело № 1634/2017 г. на нотариус Милена Георгиева, вписана в регистъра на НК под № 622, с район на действие СРС /л. 5-10/, че ищецът е собственик на самостоятелни обекти № 26 и № 33 в сграда, намираща се в гр. София, ж.к. „Младост I“, бл. 77Б.

Не е спорно по делото и, че на 28.09.2021 г. е проведено общо събрание на етажните собственици на обекти в сграда в режим на етажна собственост, намираща се гр. София, ж.к. „Младост I“, бл. 77Б, при следния дневен ред – 1. „Финансово състояние на ЕС. Финансов отчет на „КОС България“ ООД“, 2. „Предложение за нов бюджет на ЕС“, 3. „Подновяване на договора с „КОС България“ ООД“, 4. „Избор на нов УС или подновяване на мандата на съществуващия“, 5. „Монтаж на видеонаблюдение“, 6. „Подобрения по ЕС – Монтаж на плъзгаща се портална врата вместо бариера. Поставяне на огледала за видимост и светлоотразители по ъглите на сградата“, 7. „Поддръжка на зелените площи“, 8. Контрол на достъпа на двете входни врати в сградата“ и 9. „Разни“.

От протокола от проведеното на 28.09.2021 г. Общо събрание /ОС/, в обжалваните части е видно, че ОС на ЕС е взело решения по т. 2.1, т. 2.2, т. 2.3, а именно: по т. 2.1 – принципът на разпределение на вноските в бюджета да бъде разпределяне на разходите на ЕС на равни вноски между обособените обекти и разпределяне на % идеални части присъщи за всеки обект на вноските във фонд „Ремонт и обновяване“, по т. 2.2 – относно вноските в бюджета за административно, юридическо и касиерско обслужване, за почистване на общите части, за режийни разходи и консумативи, за ФРО, начисляване и разпределяне на сума в размер на 2400 лв. и влизането в сила на приетия бюджет и по т. 2.3 – относно определената такса за домашни любимци.

От представените по делото писмени доказателства на л. 26-27, а именно разпечатка от електронна поща и уведомление от ищеца до председателя на управителния съвет на процесната етажна собственост се установява, че на 07.10.2021 г., в рамките на определения в чл. 16, ал. 9 ЗУЕС срок /протоколът е изготвен на 05.10.2021 г./, ищецът писмено е оспорил пред надлежния орган съдържанието на съставения протокол от проведното се на 28.09.2021 г. Общо събрание.

Визираната в чл. 40, ал. 1 ЗУЕС незаконосъобразност на решението на Общото събрание може да се изразява в несъобразяване със закона при формиране на решението като юридически факт, т. нар. процедурни нарушения и в несъобразяване със закона на съдържанието на решението, т. нар. материална незаконосъобразност.

Следва да се посочи също, че основание на иска по чл.40 ЗУЕС са само посочените в

исквата молба пороци /недопустимо е решение на Общото събрание да бъде отменено въз основа на пороци, които не са въведени в исквата молба или по-късно по реда за отстраняване нередовностите на исквата молба, или чрез изменение на иска/ - *решение № 58 от 25.03.2014 г. по гр.д. № 5704/2013 г., I г. о. на ВКС, решение № 37/20.04.2016 г. по гр.д. № 4432/2015 г., I гр. о. на ВКС.*

Следователно съдът следва да се произнесе единствено по доводите, съдържащи се в исквата молба.

По твърденията за *процесуална незаконосъобразност* на оспорените решения:

Съдът намира твърдението на ищеца относно това, че ОС е свикано от лице извън кръга на лицата по чл. 12 ЗУЕС, за неоснователно. Съгласно посочената разпоредба ОС се свиква най-малко един път годишно от управителния съвет (управителя), от контролния съвет (контрольора) или по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата. В настоящата хипотеза в поканата за свикване на процесното събрание като инициатори са посочени УС и „КОС България“ ООД, поради което, доколкото управителният съвет е изрично посочен в разпоредбата на чл. 12 ЗУЕС като орган, притежаващ правомощия за свикване на общо събрание на собствениците, съдът приема, че посочената правна норма не е нарушена. Обстоятелството, че наред с управителния съвет събранието е свикано и от трето лице, чиято представителна власт не се установява по делото, не води до процесуална незаконосъобразност на това правно основание.

Съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС Общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват общото събрание, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи - не по-рано от 24 часа след поставянето ѝ. По делото е представена покана за свикване на ОС /л. 12/, върху която е положен един подпис. По делото не се установи дали положеният подпис е на председателя, респ. на член на управителния съвет, или на лице, представляващо „КОС България“ ООД, чиято представителна власт също не беше доказана, поради което съдът приема, че поканата за свикване на ОС на собствениците на процесната етажна собственост не е надлежно подписана от свикващите събранието лица.

На следващо място, ищецът твърди, че не е спазено изискването на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС поканата да съдържа дата и час на поставянето. В поканата за свикването на ОС на ЕС е посочена дата – 20.09.2021 г., без да е налице изрично отбелязване, че това е датата, на която поканата е поставена. Час на поставяне действително не е посочен, като протокол от поставянето на поканата на видно място на входа на сградата не се представи по делото. Липсата на отразен час обаче би имал значение само и единствено, ако събранието се свиква в хипотезата на неотложен случай /какъвто не е настоящият/ и е необходимо да се определи

кога точно са изтекли изискуемите 24 часа, което тълкуване се извежда от нормата на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС.

Твърдението на ищеца за допуснато нарушение на правилото на чл. 16, ал. 2 ЗУЕС при провеждане на процесното ОС е основателно. Посочената разпоредба установява правилото, че Общото събрание се председателства от председателя или друг член на управителния съвет или от управителя. В случая от постъпилото писмо от СО-Район „Младост“ с вх. № 80600 от 20.04.2022 г. се установява, че мандатът на управителния съвет на процесната етажна собственост е изтекъл през м.06.2020 г., като не са предприети необходимите действия за подновяването му. Предвид това, приложение следва да намери разпоредбата на чл. 21, ал. 2 ЗУЕС, според която управителният съвет (управителят) продължава да изпълнява функциите си до избора на нов управителен съвет (управител), т.е. председател на провело се на 28.09.2021 г. ОС е следвало да бъде председателят или друг член на управителния съвет с изтекъл мандат. Вместо това от представения протокол на л. 14-25 от делото се установява, че за председател на събранието е избрано лицето Хасъмски, за което не се доказва, че е член на управителния съвет или, че са му били надлежно възложени функции по председателстване на общото събрание.

На следващо място, се сочат доводи за нарушения на кворума на Общото събрание. Общото събрание е проведено при спадащ кворум по реда на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС, като първоначалната проверка на изискуемия кворум е започнала с 30 минути по-късно от обявения в поканата начален час. Спазена е процедурата по чл. 15 ЗУЕС, а ОС на ЕС е отложено и проведено един час след първоначално определения час - в 20.00 часа. Отразени са в протокола присъстващите лица лично или чрез представител 53.04 % идеални части от общите части на етажната собственост.

Ищецът твърди, че в протокола от процесното общо събрание не е посочен начинът, по който са гласували лицата, както и техен подпис. С разпоредбата на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС се установява задължителното съдържание на протокола от проведеното общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост. Според посочената правна норма протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номерата на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата - „за“, „против“ или „въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Нормата е императивна и липсата на някой от изброените реквизити води до незаконосъобразност на протокола. В представения по делото протокол от провело се на 28.09.2021 г. ОС не се установява да са положени подписи на присъстващите на събранието, респ. на гласувалите лица, макар да е посочено как са гласували те. Поради това следва да се приеме, че е налице порок в съставения протокол от ОС, проведено на 28.09.2021 г., а твърденията на ищеца в този смисъл са частично основателни.

Ето защо твърденията на ищеца за неспазване на процедурата по свикване и провеждане на ОС са основателни. Ответникът не е провел пълно и главно доказване

относно спазването на предвидения в ЗУЕС ред по свикването и провеждането на процесното ОС. Оттук и атакуваните в настоящото производство решения подлежат на отмяна само на основание допуснатите процедурни нарушения. Само за пълнота на изложението следва да се разгледат в производството и съображенията за материална незаконосъобразност решенията.

По твърдяната материална незаконосъобразност:

От изложените в исковата молба твърдения съдът намира, че приетите по т. 2.1. и т. 2.2. решения се отнасят до въпроси свързани с разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост по чл. 51 ЗУЕС и с определянето на размера на вноските и набирането на средствата във фонд „Ремонт и обновяване“ по чл. 50 ЗУЕС, а решението по т. 2.3. - до въпроси свързани с разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост по чл. 51 ЗУЕС.

Съгласно разпоредбата на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. Собственици, ползватели и обитатели, които отглеждат в етажната собственост животни, подлежащи на извеждане, заплащат разходи за електрическа енергия, вода, отопление, почистване на общите части и абонаментно обслужване на асансьора за всяко животно в размер като за един обитател – арг. от чл. 51, ал. 7 ЗУЕС. Чл. 50, ал. 1 ЗУЕС предвижда, че Общото събрание на собствениците или на сдружението създава и поддържа фонд „Ремонт и обновяване“, а в разпоредбата на чл. 50, ал. 2 ЗУЕС е регламентиран начинът за определяне на размера на вноските за набиране на средства във фонда. Посочените разпоредби имат императивен характер, тъй като са установени в обществен интерес – *решение № 60181 от 20.10.2021 г. по гр. д. № 86/2021 г. на IV г. о. на ВКС, определение № 1097 от 17.11.2011 г. по гр. д. № 630/2011 г., I г. о. на ВКС, определение № 478 от 22.12.2015 г. по гр. д. № 4190/2015 г., II г. о. на ВКС*. „Разходи за управление и поддържане“ съгласно дефинитивната разпоредба на § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. Идеята на законодателната уредба в чл. 51, ал. 1 ЗУЕС е разходите за управление и поддържане на общите части да се заплащат поравно според броя на собствениците, обитателите и ползвателите, защото техният обем зависи именно от броя на хората, които ползват общите части на сградата – по-големият обем посещения от лица в сградата логично е свързан с по-големи разходи за електрическа енергия и почистване на общите части, за ползване на асансьор, отглеждането на животни, които подлежат на извеждане, е свързано с по-често почистване на общите части и др., като в името на колективния интерес участието в разходите за поддръжка и управление на общите части следва да е съобразно на участието в ползването им. Тази цел е последователно проведена в следващите алинеи на чл. 51 ЗУЕС. Аргумент за императивния

характер на разпоредбите следва и от уредбата на правомощията на Общото събрание. Съгласно чл. 11, т. 4 ЗУЕС Общото събрание на етажната собственост има правомощие да определя единствено размера на паричните вноски за разходите за управление и поддържането на общите части на сградата, като от правомощията на колективния орган изрично е изключена възможността за решаване на начина на разпределянето на разходите.

С решението по т. 2.1 и т. 2.2 е нарушена разпоредбата на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС. От една страна законът изисква всеки собственик, ползвател, обитател и член на домакинство да заплаща еднаква „Такса за поддръжка и управление на етажната собственост“, а от друга начинът за определянето според закона е броят живущи и не броят на притежаваните обекти. Вземите решения по т. 2.1 и т. 2.2 определят „Таксата за поддръжка и управление на етажната собственост“ да се разпределя на равни вноски между обособените обекти без да се държи сметка за броя на обитателите им. Подобен начин на разпределяне на разходите спрямо броя притежавани обекти противоречи на императивната разпоредба на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, а и ОС не разполага с компетентност за решаване на начина на разпределянето на разходите по начин различен от този определен в закона. Относно решението по т. 2.3, то същото влиза в пряко противоречие с разпоредбата на чл. 51, ал. 7 ЗУЕС. Съобразно чл. 51, ал. 7 ЗУЕС собственици, ползватели и обитатели, които отглеждат в етажната собственост животни, подлежащи на извеждане, заплащат разходи за електрическа енергия, вода, отопление, почистване на общите части и абонаментно обслужване на асансьора за всяко животно в размер като за един обитател. Липсва възможност ОС на ЕС по реда на чл. 51 ЗУЕС да определи такса в по-малък размер от предвиденото в закона. Вземите решения по т. 2 от дневния ред на проведното се на 28.09.2021 г. общо събрание на етажните собственици нарушават принципите месечната такса да се разпределя поравно между собствениците и, че собствениците, отглеждащи в етажната собственост животни, подлежащи на извеждане, следва да заплащат допълнителна такса за всяко животно в размер като за един обитател и в този смисъл противоречат на чл. 51, ал. 1 и ал. 7 ЗУЕС, поради което са незаконосъобразни.

Предвид всичко изложено, предявеният иск е основателен и атакуваните решения по т. 2.1, т. 2.2, т. 2.3, взети на ОС на ЕС от 28.09.2021 г., следва да бъдат отменени.

Относно разноските:

При този изход на спора разноски се дължат само на ищеца. Доколкото такива не са поискани, то и съдът не следва да ги присъжда.

По изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по предявения от В. Г. М., ЕГН *****, с адрес гр. София, ж.к. „Дианабад“, бл. 47, вх. Ж, ет. 2, ап. 108, *иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС*, **следните решения на общо събрание** на Етажна собственост на сграда, находяща се в гр. София, ж.к. „Младост I“, бл. 77Б, представлявана от Д. Д., взети на проведено на **28.09.2021 г. общо събрание**, обективирани в протокол, който е изготвен на 05.10.2021 г., а именно: решението

по т. 2.1 относно принципа на разпределяне на вноските в бюджета; решението по т. 2.2 относно вноските в бюджета за административно, юридическо и касиерско обслужване, за почистване на общите части, за режимни разходи и консумативи, за ФРО, начисляване и разпределяне за събиране на сума в размер на 2400 лв. и влизането в сила на приетия бюджет и решението по т. 2.3 относно определената такса за домашни любимци.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____