

РЕШЕНИЕ

№ 18691

гр. София, 14.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 43 СЪСТАВ, в публично заседание на седми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА

при участието на секретаря РАЛИЦА Г. НАКОВА
като разгледа докладваното от ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА Гражданско дело
№ 20231110119717 по описа за 2023 година

Предявени са обективно кумулативно съединени конститутивни искове с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС.

Производството по делото образувано по искова молба от Г. К. Г. против [*****] с която са предявени обективно съединени искове за отмяна на взетите решения по т.1 и т.2 от дневния ред на проведеното на 12.09.2022 г. Общо събрание на етажните собственици в горепосочената жилищна сграда – относно избор на фирма за поддръжката и управлението на ЕС и гласуване и определяне на бюджет на ЕС.

В исковата молба се твърди, че ищецът е собственик на самостоятелен обект – [*****]. Поддържа, че наведено на 12.09.2022 г. ОС на ЕС били приети незаконосъобразни решения, в нарушение на материалния закон, тъй като били допуснати нарушение на процедурата по свикване и провеждане на ОС, относно кворума на взетите решения и тяхното удостоверяване. Твърди се още, че не била спазена предвидената в чл.16, ал.7 ЗУЕС процедура относно съставяне и оповестяване на протокола от проведено ОС. Сочи се, че в протокола не е вписан начина, по който са гласували присъствалите лица, изявленията, предложенията и взетите решения. Твърди се, че взетото по т.1 от дневния ред нарушение е без необходимото мнозинство, а изписаните в списъка на присъствалите лица идеални части, не отговарят на действителните. По изложените в исковата молба доводи и съображения се иска отмяна на взетите решения по гореописаните точки от дневния ред като незаконосъобразни.

В срока по чл.131, ал.1 ГПК по делото е подаден отговор от ответника, в който

се изразява становище за недопустимост, а по същество за неоснователност на предявените искове. Изразява се становище, че след като към исковата молба ищецът е приложил препис от протокола от проведеното ОС на ЕС, то той е бил запознат с неговото съдържание, поради което твърденията в обратната насока, не отговарят на действителността. Поддържа се, че при провеждане на общото събрание са спазени всички изисквания по неговото обявяване и провеждане, а протокола е съставен и обявен на 15.09.2022 г. По изложените в отговора доводи и съображения се иска прекратяване на производството като недопустимо, а по същество - отхвърляне на предявените искове. Претендират се направените в хода на производството разноси.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства по отделно и в тяхната съвкупност, и като взе предвид становището на страните, приема за установено следното *от фактическа страна*:

Между страните не се спори и от приложения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 114, том I, рег.№ 1701, дело 78 от 07.03.2019 г. по описа на [*****], нотариус с район на действие СРС се установява, че ищецът се легитимира като собственик на самостоятелен обект в процесната етажна собственост.

По делото е приложена покана за свикване на Общо събрание на собствениците в процесната сграда, насрочено за 12.09.2022 г., от 19:30 ч. В поканата е посочено, че същата е поставена на табло на пар[*****] до асансьора на 28.07.2022 г.

По делото е приложен протокол за проведено на 12.09.2022 г. от 19:30 часа ОС на ЕС, в който е отразено, че присъстват собственици/представители на собствениците, представляваща 74,7 % от и.ч. от общите части на етажната собственост, съгласно Присъствен лист – приложение 1 /неразделна част от протокола/.

По делото е представен присъствен списък с посочване на три имена и подпис, положен в последната графа от таблицата, както и с отбелязване кои от лицата са действали като пълномощници при провеждане на събранието.

По делото е приложено съобщение за изготвен протокол от проведеното на 12.09.2022 г. ОС на ЕС, в който е отразена „дата и час на връчване: 15.09.2022 г., 19:00 ч.“, а като място на поставяне: „табло до асансьора на партерен етаж във входа на [*****].“

По делото са приложени справки чрез отдалечен достъп в системата на Агенция по вписванията, изготвени по данни за присъствалите на процесното ОС на ЕС физически лица, както и таблица за площоопределяне на жилищен комплекс „[*****]“, изготвен от трето за спора лице.

Други относими и допустими доказателства не са представени.

При така установеното от фактическа страна, съдът прави следните *правни изводи*:

Съгласно [чл.40, ал.1 ЗУЕС](#) всеки собственик може да иска отмяна на

незаконосъобразно решение на Общото събрание на етажната собственост, като съобразно 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.

Настоящият съд приема, че исковата молба е подадена в законоустановения срок. Това е така, тъй като законът – чл. 13, ал.7 ЗУЕС, предвижда оповестяването за изготвянето на протокола чрез поставяне на съобщението на видно и общодостъпно място на входа на сградата, което се удостоверява с протокол, съставен от председателя на управителния съвет **и един собственик, ползвател или обитател**, като в протокола се посочват датата, часът и мястото на поставянето му. Този начин на оповестяване на протокола рефлектира и върху срока, в който собственикът може да иска отмяна на взетите решения – с изменението на чл. 40, ал.2 ЗУЕС. В конкретния случай, видно от приложеното към писмения отговор съобщение е, че горепосочената норма не е спазена, като съобщението за изготвяне на протокола е подписано единствено от член на управителния съвет. С оглед предходното, съдът приема, че ищецът е узнал за протокола от процесното ОС на ЕС с връчване на писмения отговор по гр.д.№ 2702/2022 г. по описа на СРС на 03.04.2023 г. Исковата молба е подадена в съда на 12.04.2023г., т.е. в срока по чл.40, ал.2 ЗУЕС.

С оглед разпоредбата на [чл.154, ал.1 ГПК](#) в тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, както и че е спазен преклузивния срок за оспорване на взетото решение от проведеното общо събрание на етажните собственици.

В тежест на ответниците (етажни собственици) е да докажат, че процедурата по свикване и провеждане на общото събрание е в съответствие с предвидените в закона правила.

По делото не е спорно и от представения заверен препис от нотариален акт се установява, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда в режим на етажна собственост.

В производството по предявен иск с правно основание чл.40 ЗУЕС, съдът дължи произнасяне само по заявените в исковата молба основания за незаконосъобразност на оспорените решения на ОС. Ако определени пороци на решението на общото събрание не са въведени в спорния предмет по предвидения в ГПК ред, съдът не разполага с правомощие да основе крайния си извод за законосъобразност на оспореното решение върху тях /в този смисъл е решение № 58/25.03.2014 г. по гр. д. № 5704/2013 г., I г.о. на ВКС/. Във всички случаи нарушенията следва да са конкретно посочени и именно те определят спорния предмет /в този смисъл решение № 37/20.04.2016 г. по гр.д. № 4432/2015 г., I г.о. на ВКС/. С оглед предходното, предмет на настоящото производство се явява наведения в исковата молба порок – за нарушения при провеждане на ОС на ЕС на 12.09.2023 г., поради липса на необходимото мнозинство за вземане на решения.

За провеждането на Общото събрание на етажните собственици се води протокол от избран от него протоколчик – чл.16, ал.4 ЗУЕС. Изискуемото съдържание на протокола е нормативно установено в чл.16, ал.5 ЗУЕС, като с това съдържание протоколът е свидетелстващ документ, установяващ извършените от Общото събрание действия и взетите решения.

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. Според ал. 5 на същата разпоредба участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него.

В конкретния случай процедурата по свикване и провеждане на ОС от 12.09.2022г. за опорочена, доколкото не е спазено изискването на чл.14, ал.5 ЗУЕС. Видно от приложения по делото присъствен лист – приложение 1 към процесния протокол е, че петима от присъствалите на ОС са били пълномощници. По делото липсват приложени към протокола пълномощни за лицата, гласували като пълномощници на собствениците на самостоятелни обекти в сградата, в режим на ЕС, въпреки предоставената възможност на ответника в тази насока. Нещо повече, в протокола на присъствалите лица под № 42 е посочено лицето Николай Симеонов Стефанов, за който по делото липсват доказателства да е бил собственик на посочения обект към датата на провеждане на общото събрание – 12.09.2022 г.

Предвид липсата на нужния брой пълномощни за осъществяването на представителство в процесното ОС, както и при липса на данни за упълномощаване в предходно общо събрание, съдът намира, че не би могло да се приеме, че твърденият кворум както за провеждане на ОС, така и за взимане на обективирани в протокола решения е бил налице.

Изводите за опорочаване на процедурата по провеждане на общото събрание на ЕС на 12.9.09.2022 г. водят до незаконосъобразност на атакуваните от ищеца и обективирани в протокола решения. В този смисъл исковите претенции се явяват основателни и следва да бъдат уважени.

По разноските:

С оглед изхода на спора и на основание чл.78, ал.1 ГПК право на разноски имат ищецът. Видно от представения по делото списък на разноските по чл.80 ГПК и доказателствата по делото е, че ищецът е направил разноски за държавна такса в размер на 100,00 лева и 400,00 лева за адвокатско възнаграждение, които следва да бъдат възложени в тежест на ответната етажна собственост.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по искове с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС, предявени от Г. К. Г., ЕГН ***** срещу [*****], решения на общото събрание на етажните собственици, взети на **12.09.2022 г.**, обективирани в т.1 и т.2 от протокола – относно избор на фирма за поддръжката и управлението на ЕС и гласуване и определяне на бюджет на етажната собственост.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 ГПК [*****] да заплати на Г. К. Г., ЕГН ***** сумата от общо **500,00 лева**, представляваща направени по производството разноси.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____