

РЕШЕНИЕ

№ 5919

гр. С., 13.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 174 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: РАДМИЛА ИВ. МИРАЗЧИЙСКА

при участието на секретаря НИЯ ИВ. РАЙЧИНОВА
като разгледа докладваното от РАДМИЛА ИВ. МИРАЗЧИЙСКА
Гражданско дело № 20221110163424 по описа за 2022 година

Предмет на делото е предявен от А. А. Д. срещу Е.с находяща се на адрес гр. С., С.о, район „Л, ж.к. „*****“ вх. Г, представлявана от управителя В. В Б., конститутивен иск с правно основание **чл. 40 ЗУЕС** с искане за отмяна като незаконосъобразни, решенията на ОС на ЕС, обективирани в Протокол от 24.10.2022 г.

Ищецът твърди, че е собственик на Апартамент № 18, Апартамент № 19 и Гараж № 10, находящи се в сграда с адрес в гр. С., ж. к. *****“. Сочи, че на 14.10.2022 г. до живущите, вкл. и до ищцата чрез електронна поща, е отправен Покана за свикване на ОС, като на поканата била отбелязана дата 24.10.2022 г., както и посочен дневен ред. Поканата била поставена във входа и в асансьора. Съгласно т. 3 от предложения ред, следвало да се обсъди и вземе решение *„за ползването на асансьора след въвеждането в експлоатация на новата система за достъп и контрол (ограничаване за ползването му от ползватели на обекти в сградата, които не желаят да заплащат разходите за ток и поддръжка на асансьора)“*. На 18.10.2022 г. ищцата подала заявление до управителя с искане за премахване на т.3 от дневния ред; предоставяне на заверен препис от протокола от ОС на ЕС от 24.10.2022 г.; както и данни за банкова сметка на ЕС, по която да прави дължими плащания. Сочи, че към днешна дата не бил представен заверен препис от протокола, а фотокопие, изпратено по ел. поща до ищцата на 01.11.2022 г. Твърди, че на 03.11.2022 г. е подала възражение, с което оспорила протокола от ОС, като аргументирала, че липсва установената форма в ЗУЕС за предоставяне на протокол, списък с присъстващи и идеални части, подписи, пълномощни при евентуално представителство. Било посочено също и че от изпратения протокол не става ясно дали са били

спазени изискванията на закона относно наличие на необходим кворум. Било посочено, че протоколчикът не е избран по надлежния ред, както и че нямало яснота относно председателя на ОС. Отговор по това възражение сочи, че не е постъпил. Твърди, че е получила протокола на 01.11.2022 г. на ел. поща, поради което аргументира, че исковата молба е подадена в преклузивния срок. Излага, че е нарушена процедурата по свикване на ОС, в подкрепа на което сочи, че в поканата не е посочен час на поставянето ѝ, както и че не е съставен протокол за поставянето ѝ на общодостъпно място. Описаното счита, че води до незаконосъобразност на проведеното ОС, респ. и на взетите решения. На второ място излага, че липсва избор на протоколчик на събранието и сочи, че протоколът е подпис от „Г.М“ /отбелязан като протоколчик/ без да е ясно как, кога и по какъв начин същият е избран за такъв, с какво мнозинство. Поради описаното счита, че протоколът от ОС не притежава формална и материална доказателствена сила относно удостоверените в него обстоятелства. Аргументира, че липсата на надлежно избран протоколчик обуславя незаконосъобразност на приетите решения. На следващо място твърди, че протоколът не съдържа изброяване на лицата, присъствали и гласували на събранието, посочване на ид. ч., както и подписи, удостоверяващи присъствието и начина на гласуване, което също аргументира подробно, че води до незаконосъобразност на взетите решения. На последно място сочи, че е налице материална незаконосъобразност на решението по т.3 от протокола, което гласи: *„Управителят предложи собственици и ползватели които имат задължения надвишаващи 150 лв. за управление и поддържане на общите чести на входа да не ползват – удобството асансьор, а да достигат до самостоятелните си обекти по стълбите, ако след покана от негова страна не си заплащат дължимото“*. Аргументира подробно, че асансьорът е обща част по своето естество и че достъп до него следва да има всеки собственик, който достъп не следва да зависи от паричните отношения между етажните собственици. Соци също и че така формулираното решение по т.3. е неясно. Моли съда да уважи предявения иск. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба, с който предявеният иск се оспорва като неоснователен. Ответникът не оспорва, че ищцата е собственик на ап. 18, 19 и гараж 10, както и че до нея на 15.10.2022 г. по имейл е отправена покана за свикване на ОС. Твърди, че поканата за свикване на ОС е залепена на 14.10.2022 г., което обстоятелство било посочено в самата покана. Соци, че е съставен и протокол на същата дата, от който било видно, че поканата е залепена на 14.10.2022 г. в 17:45 часа в присъствието на свидетелите Петър Илиев и Кръстьо Боянов. Твърди, че ищцата е подала до управителя молба, с която е заявила желание да бъде уведомяване по имейла, в който случай според ответника не следва да се посочват дата и час, т.к. същите са видни от самия имейл. Подробно аргументира, че чл. 13, ал.1 и ал. 2 ЗУЕС уреждат два различни начина за уведомяване и твърди, че ищцата е уведомена по реда на ал. 1, като освен това с оглед нейното желание, ѝ е изпратен и имейл. Твърди, че за протоколчик е избрано лицето Галин М - собственик на ап. 26, като с оглед

защитата на личните данни, името му било записано Г. М и излага подробни аргументи, че същият е избран законосъобразно. Твърди, че протоколът от проведеното ОС е изготвен в 7 дневен срок от провеждането и залепен на партерния етаж, както и че същият е подписан от председателстващия и протоколчика. Ответникът излага подробно, че ищцата се опитва да черпи права от собственото си неправомерно поведение, т.к. същата имала парични задължения към ЕС и се опитвала в случая на формални основания да иска отмяна на взетото решение по т.3. Навежда подробни доводи, че протоколът съдържа всички необходими реквизити. Сочи, че липсва изискване протоколът да се подпише от всички присъствали. Във връзка с оспорването на ищцата на т. 3 от решението на ОС като незаконосъобразно, излага, че ако асансьорът е обща част, то той е такава по предназначение, както и че ОС може да ограничи ползването на определени общи части */които са такива по своето предназначение/*, какъвто бил и настоящия случай, а целта била да се ограничи достъпът на неизправните собственици до удобството асансьор */т.е. на лицата, които не са платили дължимите такси към ЕС/*. Моли за отхвърляне на предявения иск. Претендира разноски.

Съдът, като взе предвид исканията и доводите на страните, събрание по делото доказателства и съобрази разпоредбите на закона, намира следното:

За уважаването на предявения иск в тежест на ищеца е да установи, че е собственик на самостоятелен обект в процесната Е.с 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, както и че взетите решения не противоречат на императивни материалноправни норми.

Съгласно чл. 40, ал. 1 ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание, като съгласно нормата на ал. 2 молбата за отмяна на решението 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. За да бъде уважен искът, по делото следва да бъде констатирано, че общото събрание, на което са взети атакуваните решения, не е било свикано или проведено по предвидения в ЗУЕС императивен ред или че решението е материалноправно незаконосъобразно, като съдът проверява спазването на съответните изисквания съобразно доводите на ищеца за незаконосъобразност на събранието и конкретни нарушения, наведени в исковата молба. Тежестта на доказване на законосъобразното свикване и провеждане на общото събрание пада върху ответниците при условията на пълно доказване.

Между страните по делото не е спорно и съдът с доклада по делото е отделил за безспорни и ненуждаещи се от доказване между страните следните обстоятелства: че ищцата е собственик на Апартамент № 18, Апартамент № 19 и Гараж № 10, находящи се в сграда с адрес в гр. С., ж. к. *****". Следователно ищцата е легитимирано лице да иска отмяна на решенията на общото събрание на етажните собственици. Исковите за отмяна на решенията

на ОС на ЕС, обективирани в Протокол от 24.10.2022 г., са предявени на 22.11.2022 г., следователно в рамките на тридесетдневния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

На първо място ищецът излага твърдения, че не са спазени правилата на ЗУЕС при свикването на ОС, а именно: че в самата покана не е отбелязан часът за поставяне на поканата, както и че не е съставен протокол за поставянето ѝ на общодостъпно място. Съгласно 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 и.“* От представените по делото доказателства, се установява, че в поканата за свикване на общо събрание е отбелязано, че общото събрание ще се проведе на 24.10.2022 г. от 18:00 часа, като в самата покана е отбелязана датата на поставяне – 14.10.2022 г., но не е отбелязан часът, каквото е изискването на цитираната по-горе разпоредба. От представения протокол от 14.10.2022 г. действително се установява, че поканата е залепена във фойето пред асансьора на таблото за съобщения и в асансьора на вх. Г, бл. ***, ж.к. „Люлин 6“, гр. С., на 14.10.2022 г. в 17:45 часа, който протокол е подписан от управителя на ЕС – В. В Б., в присъствието на свидетели Петър Николов Илиев, собственик на апартаменти № 11 и № 12, и Кръстьо Боянов Боянов, собственик на апартамент № 13. Досежно така наведените оспорвания от страна на ищеца във връзка с поставянето на поканата за свикване на ОС, съдът намира, че действително не е спазено изискването на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС за отбелязване **върху самата покана на часа** за свикване на ОС. Респ. с оглед изложеното съдът достига до извода, че Общото събрание е свикано в нарушение на чл.13 от ЗУЕС.

Дори и да се приеме, че Общото събрание е свикано съобразно изискванията на чл. 13 ЗУЕС, с Покана съдържаща всички изискуеми реквизити /с оглед обстоятелството, че единственото допуснато нарушение в тази връзка е неотбелязването на часа на поставяне в самата покана/, то от представените доказателства се установява, че ОС е проведено при нарушения.

Ищцата излага, че не са спазени изискванията за избор на протоколчик, доколкото не било ясно как е избран същият, с какво мнозинство, като се развиват и съображения в насока, че протоколът е подписан от протоколчика „Г. М“, без да става ясно кое е това лице, дали е живущ във входа, собственик, както и на кой обект. Съгласно чл. 16, ал. 4 ЗУЕС *„За провеждането на общото събрание се води протокол. Протоколчикът се избира с обикновено мнозинство по предложение на председастващия.“* От представения протокол-декларация от 24.10.2022 г. /л.50/ се установява, че управителят В. Б. е предложил за протоколчик на събранието да бъде избран

Галин Г. М, собственик на апартамент 26, както и че след гласуване с 41,72 % ид.ч. от общите части на входа за протоколчик на събранието е избран Г.Г М. Последният с подписа си е декларирал, че е съгласен с избора му като протоколчик, както и че ще води протокола на ОС. В случая обаче липсват доказателства относно избора на протоколчика с обикновено мнозинство. Действително по делото е представен единствено списък на бл. ***, вх. Г, присъствали на ОС на 24.10.2022 г., липсва обаче отразяване на гласуването за избор на протоколчик. Никъде в списъка не е посочено с какво мнозинство е избран протоколчикът, респ. кой е гласувал за/против. В действителност така представеният списък отразява единствено присъствалите ид.ч. на ОС. Това налага изводите, че събранието не е проведено по правилата, посочени в чл. 16 от ЗУЕС, като възражението на ищеца за нарушаване на процедурните правила е основателно.

На следващо място ищцата сочи, че в протокола от проведено ОС липсват задължителни реквизити и в тази връзка излага, че протоколът не съдържа изброяване на лицата присъствали и гласували на събранието, посочване на идеалните части, подписи, удостоверяващи присъствието и начина на гласуване. Соци също и че не са спазени изискванията на чл. 14 ЗУЕС. Съгласно 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.“* Както беше посочено и по-горе, по делото е представен списък на собствениците, присъствали на ОС, проведено на 24.10.2022 г. В така посочения списък са отбелязани имената на собственици на апартаментите в сградата, идеалните части, които представляват, а в следващата колона *„Име, Фамилия“* са посочени имена на лица, съпроводени съответно с подпис, като не всички посочени имена съответстват на тези на собствениците. Така например в списъка като собственик на ап. № 1 е посочено лицето Н.Кирилов, но в колоната *„Име фамилия“* е посочено друго име, като не е ясно това лице дали е представил, има ли надлежно учредена представителна власт. Така изложеното се отнася и за други посочени в списъка собственици. Изискванията на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС в протокола да се впишат явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, съставлява задължение за посочване имената на физическите или юридически лица, собственици на самостоятелни обекти в сградата, **както и качеството, в което присъстват.** Нормата на чл. 14 от ЗУЕС дава възможност за участие в ОС чрез пълномощник, като в зависимост от качеството на представителя изискванията за пълномощното се различават. Във всички случаи обаче, нормата на ал. 5 на чл. 14 от ЗУЕС **изисква участието на пълномощника да се отрази в протокола на общото събрание**, а копие от пълномощното да се прилага към него. Вписване в протокола на явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, дава възможност да се провери наличието на кворум за провеждане на събранието, респ.

необходимото мнозинство за приемане на решенията съгласно чл. 15 и чл. 17 от ЗУЕС. Вписване участието на представители и прилагане на пълномощните им позволява да бъде установено наличието на надлежно установена и в съответната форма към датата на провеждане на ОС представителна власт съобразно изискванията в различните хипотези на представителство по чл. 14, ал. 1 и 3 от ЗУЕС и контрол относно забраната по чл. 14, ал. 4 от ЗУЕС относно броя на представляваните собственици и/или ползватели. Данните следва да бъдат отразени в протокола, респективно могат да бъдат отразени и в списъка на присъстващите, но само ако са неразделна част от протокола, за което следва да е налице съответното препращане. В случая протоколът от общото събрание няма необходимото съдържание съгласно чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, доколкото приложеният списък на присъстващите не удостоверява качеството на посочените в колона „Име, фамилия“ лица, респ. и провеждането на ОС и взети решения при наличие на кворум и мнозинство. За пълнота следва да се посочи и че съставеният протокол от проведеното ОС на ЕС не отговаря на изискванията чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС и поради това, че в него */нито в списъка за присъстващи на ОС към него/* не е отбелязано кой от етажните собственици как е гласувал по отделните решения - "за", "против" или "въздържал се", въобще липсва посочване на отделните решения, изявленията на етажните собственици по повод на тях.

Всичко гореизложено съдът счита, че представлява достатъчно основание за отмяна на взетите решения на ОС, проведено на 24.10.2022 г. поради опорочаване на процедурата по свикване и провеждане на общото събрание. За пълнота и във връзка с последното наведено от страна на ищеца оспорва досежно материалната незаконосъобразност на решението по т.3, а именно: *„Управителят предложи собственици и ползватели които имат задължения надвишаващи 150лв. за управление и поддържане на общите чести на входа да не ползват – удобството асансьор, а да достигат до самостоятелните си обекти по стълбите, ако след покана от негова страна не си заплащат дължимото“*, съдът намира за необходимо да посочи, че правото да се ползва обща вещ, каквато е асансьорът в една сграда или вход, е право което имат всички съсобственици, а ограничаването на това право на ищеца и е в пълен разрез с нормата на чл.11 ЗУЕС.

С оглед всичко гореизложено и доколкото ответниците не успяха при условията на пълно и главно доказване да докажат законосъобразното свикване и провеждане на общото събрание, съдът намира предявения иск за основателен и като такъв следва да уважи същия.

По разноските:

При този изход на спора, право на разноски на основание чл. 78, ал. 1 ГПК има ищецът. Последният претендира разноски за държавна такса в размер на 50,00 лева за исковото производство, 50,00 лева за обезпечителното производство, 5,00 лева за издаване на обезпечителна заповед, както и 400,00 лева за адвокатски хонорар, като за последното е представен договор за правна защита и съдействие, в който е посочено, че сумата е заплатена в брой, и в тази част договорът има характер на разписка. С оглед представените

доказателства за сторени разноси на ищеца следва да се присъди сумата от общо **505,00 лева**.

РЕШИ:

ОТМЕНЯ на основание чл. 40, ал.1 ЗУЕС по иск на А. А. Д., ЕГН *****, с адрес гр. С., ж.к. „Л*****“ срещу Е.с нахояща се на адрес гр. С., С.о, район „Л, ж.к. „*****“ вх. Г, представлявана от управителя В. В Б., решенията, взети на проведено ОС на 24.10.2022 г., обективирани в Протокол от 24.10.2022 г.

ОСЪЖДА собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес гр. С., С.о, район „Л, ж.к. „*****“ вх. Г, да заплатят на А. А. Д., ЕГН *****, с адрес гр. С., ж.к. „Л*****“, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **505,00 лева** – разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийския градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____