

РЕШЕНИЕ

№ 3897

гр. С, 05.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 30 СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ В. КАРАГЪЗОВА

при участието на секретаря НИКОЛЕТА АС. БОЖКОВА
като разглежда докладваното от МАРИЯ В. КАРАГЪЗОВА Гражданско дело
№ 20211110130586 по описа за 2021 година

Ишците Р. В. Г., с ЕГН ***** и Б. В. Г. с ЕГН *****, чрез адв. Р. Г., със съдебен адрес: гр. С, ул. Г. В ..., са предявили срещу Етажната собственост на жилищна сграда, находяща се на адрес: гр. С, кв. М – запад“, ул. Б ..., представлявана от Е. Д. – управител, иск по чл. 40, ал.1 от ЗУЕС за следното:

Иска се съдът да отмени решенията, взети на общо събрание на етажната собственост на 24.04.2021г. като незаконосъобразни. Претендират се разноски.

Ишците твърдят, че са собственици на недвижими имоти съгласно учредено право на строеж и по наследство на самостоятелни обекти, а именно - ... на втори етаж, ... на трети етаж, на магазин № 2 и магазин № 3 и гаражи с № 2, и 8 в сграда с режим на етажна собственост с административен адрес гр. С, кв. „М-запад“, ул. „Б“ ... и като такива притежават общо 27, 223 % идеални части от общите части. На 24.04.2021г. в 19.00ч. се е провело общо събрание /ОС/ с дневен ред - обсъждане и приемане на решение за неотложен ремонт на асансьора в сградата. Считат, че проведеното общо събрание е свикано и проведено незаконосъобразно, а приетите решения са незаконосъобразни, тъй като са приети при нарушение на процесуалните правила уредени в ЗУТ. Твърдят, че не е спазен реда за свикване на ОС, регламентиран в чл. 13 ЗУЕС.

Не е изпълнено едно от изискванията за поставяне на поканата- да е поставена не по-малко от седем дни преди датата на провеждане на ОС. Поканата била закачена на 23.04.21г., а ОС е свикано на 24.04.21г, без да е налице неотложен случай по смисъла на пар.1, т.9 от ДР на ЗУЕС. В поканата не било отбелязано чия е инициативата за свикването на ОС, т.е. липсва яснота кое лице свиква ОС. В поканата не било отбелязано, че при липса на кворум общото събрание ще се проведе един час по-късно, т.е. при условията на чл.15, ал.9, който бил нарушен. Твърдят, че взетите решения са приети в нарушение на процедурните правила, свързани със свикване и провеждане на заседанията на съвместно общо събрание, тъй като проведеното общо събрание има характер на съвместно общо събрание по смисъла на чл.18 от ЗУЕС, тъй като то е проведено общо за всички етажни собственици, които имат самостоятелни обекти, разположени в отделни входове. Оспорват наличието на кворум за провеждане на общо събрание. Считат, че решенията по т.1 и от дневния ред са взети при липса на изискуемото мнозинство от 67% идеални части. Ето защо, молят за отмяна на решенията приети на общото събрание на етажните собственици.

Етажните собственици, чрез управителят, са депозирали отговор на исковата молба, с който оспорват иска. Сочи се, че общото събрание е проведено при условията на спадащ кворум съгласно изискванията на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС. Управителят подробно информирал присъстващите за причината, поради която се налага свикването на ОС при условията на неотложен случай по смисъла на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС, във връзка с § 1, т. 9 от ДР на ЗУЕС. Били спазени всички изисквания на закона както при гласуването на взетите решения, така и при тяхното коректно протоколиране. Всички взети решения били в рамките на обявения дневен ред. За така проведеното ОС бил изготвен протокол, подписан от председателстващия събранието Е. Д. и протоколчика Я Д.а. На 26.04.2021г. било поставено съобщение за изготвянето на протокола. Счита, че в протокола са посочени както името, така и качеството на лицето, което свиква общото събрание. Сочи, че липсва текст в Закона за управление на етажната собственост и в който и да е друг закон, който да изисква в поканата за свикване на общото събрание на етажните собственици да бъде изрично отбелязвано, че при липса на кворум общото събрание ще се проведе един час по-късно. Намира за неоснователни твърденията на ищите относно характера на проведеното събрание. Изтъква, че както при

свикването, така и при протоколирането на взетите решения, навсякъде е отбелязано, че става въпрос за провеждането на общо събрание на Етажната собственост по смисъла на чл. 13 от ЗУЕС. Намира за неоснователни оплакванията на ищците срещу кворума и мнозинството при вземане на решение. Моли за отхвърляне на исквете.

Предявеният иск е по чл. 40, ал.1 от ЗУЕС и е предявен в срок от лица имащи правен интерес като собственици на самостоятелни обекти в процесната етажна собственост.

Оспореното решение на общото събрание на процесната Етажна собственост, съгласно протокола за проведеното общо събрание на 24.04.2021г. е за следното: Етажните собственици възлагат на управителя да предприеме всички действия, необходими за извършването на неотложен ремонт на асансьора, включително като заплати на „Г“ ООД сума в размер на 240 лв. като използва за целта паричните средства, налични в банкова сметка „Ремонт и обновяване“.

Разгледан по същество искът е неоснователен, поради следното:

На 24.04.2021г. в 19:00 часа се е провело общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес: гр. С, р-н В, ул. Б ..., за което е съставен протокол, който е приет като доказателство по делото. От протоколът се установява, че общото събрание е свикано от управителя на осн. чл. 12, ал.1, т.1 от ЗУЕС чрез поканата по чл. 13, ал.1 от закона. Съгласно нормата на чл. 13, ал.1 от ЗУЕС, поканата трябва да е подписана от лицата, които свикват общото събрание и да се постави 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. Видно от текста на поканата, приета като доказателство по делото, общото събрание е свикано от управителят, на поканата са поставени дата и час и 24 часовият срок от часа на поставяне на поканата до часа на провеждане на общото събрание е спазен, в регламента за неотложни случаи. Не е съставен протокол за поставянето на поканата, но

ищите не твърдят, че тя не е поставена или че не са запознати с нея.

Видно от изготвения протокол, общото събрание се е провело един час след посочения в поканата час, съгласно чл. 15, ал.2 от ЗУЕС, поради липса на кворум от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, регламентирани в ал.1 на чл. 15. Видно от твърденията на страните и взетото решение, не са налице изключенията, предвидени в чл. 17, ал.1, т.1-4 и т. 7 от ЗУЕС, когато е нужен по-висок кворум.

Според изготвения протокол, на общото събрание в 19:00 часа са присъствали лично или чрез представители 62, 792% идеални части от общите части на ЕС. Към протокола от 24.04.2021г. е приложен списък на присъстващите на общото събрание, обозначен като Приложение № 1. Притежаваните от някои от присъствалите собственици проценти идеални части от общите части на ЕС са оспорени от ищите, а именно на Я Д.а и съпругът ѝ Занко Д.. Твърди се, че те притежават общо 4, 412 % ид.ч. от общите части, а не записаните в протокола. Твърди се, че не е записано с колко процента идеални части от общите части гласува Е. Д.. Поради това се твърди нарушение на чл. 16, ал.5 от ЗУЕС и на чл. 17, ал.1 от ЗУЕС.

Съгласно чл. 16, ал.5 от ЗУЕС, протоколът съдържа датата и мястото на провеждане на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от ЕС, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата, техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения.

Съгласно чл. 17, ал.1 от ЗУЕС, собствениците имат право на глас, съответстващ на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

Видно от Приложение № 1 към протокола, възраженията относно Е. Д. са неоснователни – срещу името му са посочени 9, 967% ид.ч. от общите части. Тъй като Приложение № 1 представлява неразделна част от протокола за проведеното общо събрание, следва да се счете, че протоколът съответства на изискванията на чл. 16, ал.5 от ЗУЕС и съдържа датата и мястото на провеждане на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от ЕС, които те представляват, номерата на самостоятелните обекти, начина, по който са гласували лицата, техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Възраженията

относно неточностите в притежаваните проценти идеални части от общите такива не бяха доказани, но отделно от това, както не се спори между страните, решенето на общото събрание е взето по реда на чл. 15, ал.2 от ЗУЕС и следва да се счита за законно, тъй като съгласно тази разпоредба на него са били представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, съгл. чл. 15, ал.2 от ЗУЕС.

Неоснователно е становището на ишците, че при упълномощаването за участие в общото събрание не е спазена разпоредбата на чл. 14, ал.1 от ЗУЕС, съгласно която 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 чл. 14, ал.5 от ЗУЕС, участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него. Така е и в разглежданият казус. В протокола е отбелязано, че собствениците Б З.а П, Т Ж Т и О Л Х в общото събрание са представени чрез пълномощник, като е спазено и изискването едно лице да не представлява повече от трима собственици и/или ползватели. О Х е бил представен чрез Я Д.а Д.а, а Б З.а П и Т Ж Т са представени чрез Е. З. Д.. Законът не поставя изискване за посочване в пълномощното на датата на общото събрание за което се отнася упълномощаването, каквито съображения са въведени от ишците.

Не се доказаха твърденията на ишците, че проведеното на 24.04.2021г. общо събрание е съвместно такова на две етажни собствености. Ишците основават твърдението си, че Т Ж Т е собственик на офис № 2, преустановен на две самостоятелни жилища, който офис се намира в отделен, самостоятелен вход, който дава достъп само до този офис. Посоченото обаче, не означава наличие на друга етажна собственост, защото един самостоятелен обект не може да образува етажна собственост. От протокола за общо събрание, проведено на 28.05.2020г. се установява, че се касае само за вход, обслужващ помещенията на първия етаж, а не за вход за общо ползване на етажните собственици.

Не на последно място, следва да се счете, че в протокола за проведеното

общо събрание е обоснована нуждата от неотложен ремонт, който съгласно пар.1, т.9 от ДР на ЗУЕС представлява дейност за предотвратяване разрушаването на сградата, на нейни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, както и за отстраняване на значителни повреди и деформации, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, ползвателите, обитателите и други лица, до нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради. Безспорно, описаната в протокола от 24.04.2021г. нужда за ремонт на асансьора е неотложна, тъй като фирмата осъществяваща абонаментното му поддържане е установила повреда в механичната отбивачка за автоматични врати. Страните не отричат, че в сградата живеят възрастни хора, за които липсата на асансьор е сериозна пречка за ползване на притежаваните от тях самостоятелни обекти. Следователно ремонта е неотложен, за да се запази здравето на част от собствениците в етажната собственост.

Неоснователен е и аргумента, че за всеки от собствениците следва да се определи каква конкретна част от сумата от 240 лв., определена за ремонта трябва да се плати. Тази сума е била част от фонд „Ремонт и обновяване“ и веднъж събрана, няма законово изискване да се посочва каква част от нея е събрана от всеки собственик и/или ползвател от етажната собственост.

Горните съображения налагат извода, че общото събрание, проведено на 24.04.2021г. от етажната собственост в сграда на адрес: гр. С, р-н В, кв. М – запад, ул. Б ... е проведено законосъобразно в съответствие с императивните законови изисквания и по тази причина, предявеният иск за отмяна на решението взето на това събрание, следва да се отхвърли като неоснователен.

С оглед изхода на делото, на осн. чл. 78, ал.3 от ГПК разноски се дължат на ответната страна, съгласно представения списък в размер на 1200 лв. с вкл. ДДС, представляващи адвокатско възнаграждение.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен искът, предявен от Р. В. Г., с ЕГН ***** и Б. В. Г. с ЕГН *****, чрез адв. Р. Г., със съдебен адрес: гр. С, ул. Г. В ... срещу Етажна собственост на жилищна сграда, находяща се на

адрес: гр. С, кв. М – запад, ул. Б ..., представлявана от Е. Д. – управител, с правно основание чл. 40, ал.1 от ЗУЕС за отмяна на решението, взето на общо събрание на етажната собственост на 24.04.2021г. за възлагане на управителя да предприеме всички действия, необходими за извършването на неотложен ремонт на асансьора, включително като заплати на „Г“ ООД сума в размер на 240 лв. като използва за целта паричните средства, налични в банкова сметка „Ремонт и обновяване“.

ОСЪЖДА Р. В. Г., с ЕГН ***** и Б. В. Г. с ЕГН *****, чрез адв. Р. Г., със съдебен адрес: гр. С, ул. Г. В ... да заплатят на Етажната собственост на жилищна сграда, находяща се на адрес: гр. С, кв. М – запад“, ул. Б ..., представлявана от Е. Д. – управител сторените по делото разноси в размер на 1200 лв.

Решението подлежи на обжалване от страните пред Софийски градски съд с въззивна жалба в 2-седмичен срок от съобщението.

Съдия при Софийски районен съд: _____