

РЕШЕНИЕ

№ 6713

гр. София, 30.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 175 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЕТЪР ИВ. МИНЧЕВ

при участието на секретаря РОЗАЛИЯ ИВ. Г.ЕВА
като разгледа докладваното от ПЕТЪР ИВ. МИНЧЕВ Гражданско дело № 20211110156438 по описа за 2021 година

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС от Г. Б. А. срещу Етажните собственици в сградата в режим на етажна собственост, находяща се в гр. София, ул. „Добър юнак“ № 20, за отмяна на Решение на Общото събрание на ЕС по т. 1 от протокола за проведено общо събрание на 30.08.2021г., а именно за избор на членове на управителния съвет на ЕС, както следва: председател- И. П., зам.председател- Александър Христов и член- Адриана Вартасян.

Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект, съставляващ ателие за индивидуална творческа дейност, находящ се на тавански етаж в сградата на ул. „Добър юнак“ № 20. Излага, че на 30.08.2021г. е било проведено Общо събрание на етажната собственост в сградата на ул. „Добър юнак“ № 20, гр. София, на което бил избран Управителен съвет. Навеждат се твърдения, че при провеждане на събранията са нарушени правилата на ЗУЕС. Ищецът сочи, че са нарушени разпоредбите на чл. 12, ал. 1 и ал. 2 ЗУЕС и излага, че събранията не е свикано нито от управителния съвет, нито от контролния съвет. Поддържа, че общото събрание може да се свика по писмено искане на собствениците, които имат най-малко 20 на сто ид.ч. от общите части на сградата. Соци, че поканата за свикване на общо събрание изхожда от И. С. П., който не представлявал 20 на сто ид.ч. от общите части на сградата. Твърди, че неправилно е изчислено представителството на общите части на сградата. Излага, че в протИ.речие със законовите изисквания, в поканата за свикване на общо събрание, не е отбелязана дата и час на поставянето ѝ на общодостъпно място, а е посочен час и дата на връчване без уточнение какво означава това. Излага също и че

независимо, че е посочено наличие на изготвен протокол за поставена покана, такъв не е предоставен на собствениците, както и че не е оповестен на достъпно за всички място, поради което твърди, че такъв протокол никога не е изготвян. Сочи, че при провеждане на общото събрание не е гарантирано правото на участие в общото събрание на всички собственици или ползватели в сградата. Излага, че собственикът на самостоятелен обект, съставляващ ап. № 2 в сградата и находящ се на втория етаж – Мила Петрова Щимпфле, живее постоянно в Германия, както и че не е надлежно уведомена за свикването на събранията. С оглед изложеното навежда твърдения, че за провеждането на общо събрание на 30.08.2021г. не са били уведомени всички собственици. Твърди, че е нарушено и изискването на чл. 14, ал. 1 ЗУЕС и в тази връзка излага, че Адриана И. Вартасян е участвала на събранията по телефона чрез микрофон и е упълномощила И. П. да я подпише. Поддържа, че не съществуват нормативни възможности общи събрания да бъдат провеждани чрез конферентна телефонна връзка, онлайн или други подобни средства за видеоконференция. С оглед изложеното счита, че Адриана И. Вартасян не е участвала и не е била надлежно представлявана в общото събрание и поддържа, че на общото събрание не са присъствали лично или чрез представител най-малко 60 % от ид.ч. на общите части на сградата. Твърди, че на събранията са били представени 39,5 % от ид.ч. от общите части на сградата. Излага също и че двама от членовете на управителния съвет – И. С. П. и Адриана И. Вартасян постоянно пребивават извън България и поради тази причина счита, че се намират в трайна невъзможност да осъществяват своите правомощия и задължения, като излага и подробни съображения в тази насока.

С уточняваща молба с вх. № 33583/22.02.2022г. ищецът е посочил, че е получил препис от протокола от Общо събрание, проведено на 30.08.2021г. на 02.09.2021г. Излага, че общото събрание е свикано в протИ.речие с изискванията на ЗУЕС и поради неспазване на предписаната процедура за свикване и провеждане на общо събрание, твърди, че общото събрание е незаконно и не може да взема валидни решение. Конкретно сочи, че иска отмяна на решение № 1 от дневния ред – избиране на членове на управителния съвет /управител/, както и касиер и в тази връзка сочи, че този избор е незаконосъобразен, доколкото общото събрание е свикано в протИ.речие с разпоредбите и изискванията на ЗУЕС. Изложено е също и че в протокола на практика липсвали решения по точки 2 и 3 от дневния ред, поради което и не се оспорват. Искането към съда е да уважи предявения иск. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба. Ответникът оспорва иска като недопустим и сочи, че същият следва да е насочен срещу всички етажни собственици. Твърди, че самостоятелният обект на ищеца не е надлежно придобит, а представлява незаконен строеж. Сочи, че сградата се състои от 5 апартамента, всеки от които има по 1/5 ид.ч. от общите части на сградата, включително и от таванското помещение – подпокривно пространство, цялото с площ от 65 кв.м. Поддържа, че в началото на 2000г. собствениците на апартамент, заемащ първия етаж на сградата, започнали процедура за преустройство на ползваното от тях таванско помещение № 1 /с площ от около 9 кв.м., без вода и канал/ в ателие за индивидуална творческа дейност. Тъй като за

преустройството от една страна се отнемали части от общите части на сградата и от общите помещения за изграждане на второ нИ. на ателието, органът утвърждаващ проекта, поискал декларация-съгласие от всички собственици. Сочил, че двама от собствениците не били дали съгласие за преустройство, поради което бил използван неистински документ с подправени техни подписи въз основа на който бил утвърден архитектурен проект и издадено разрешение за строеж - № 48/18.04.2000г. Без да бъдат извършени каквито и да е строителни работи, на 19.04.2000г. била извършена продажба на ателието, което обаче не било завършено дори в груб строеж, т.е. не съществувал самостоятелен обект, който да се прехвърли на настоящия ищец. Твърдил, че договорът за продажба на ателието е нищожен поради липса на предмет. Излага също и че в производство по н.д.о.х. 2721/2002г. във връзка с постигнато споразумение, ищецът се признал за виновен в това, че е ползвал неистински частен документ. С оглед изложеното, обобщава, че изграденото ателие е незаконно поради липса на съгласие за преустройство, както и че същото не е могло да бъде придобито като самостоятелен обект от ищеца, тъй като към момента на прехвърлителната сделка не е съществувало дори на етап груб строеж. Твърдил, че е стартирана и процедура пред Столична община, район „Лозенец“ за премахване на незаконния строеж. Излага, че в сградата има 5 апартамента и незаконна надстройка в общите части на подпокривното пространство. Сочил, че Апартамент 1 - има 15.5 % от общите части и 20% от земята; Апартамент 2 - 20% от общите части и 20% от земята; Апартамент 3 - 20% от общите части и 20% от земята; Апартамент 4 - 20% от общите части и 20% от земята; Апартамент 5 - 20 % от общите части и 20% от земята. Твърдил, че видно от нотариалния акт представен от ищеца, последният притежава 4.5% от общите части, както и че няма собственост върху земята. Поддържа, че И. С. П. има 20% от общите части и има право да свика Общо събрание. Сочил, че ищецът не се легитимира като собственик на ателието, респ. на 4.5% ид.ч. от общите части на сградата, поради което и развива съображения, че искът е предявен от нелегитимна страна. Поддържа, че поставянето на покана за провеждане на ОС на видно място представлява форма на връчване, както и че ищецът е присъствал на събранията от самото начало, което счита, че потвърждава липсата на неяснота в поканата. Излага, че поканата е била поставена на 21.08.2021г. в 23:00 часа на видни места, за което представя протокол за поставяне на покана. Счита за неоснователно и възражението на ищеца, че не било гарантирано правото на участие на Мила Петрова Щимпфле и в тази връзка излага, че И. П. не е знаел електронната поща и адрес на лицето, както и че не е бил длъжен да изпрати покана, но въпреки това е опитал надлежно да я уведоми, като е оставил бележка в пощенската кутия. Аргументира, че на общото събрание е приет правилник за вътрешния ред на ЕС с пълно мнозинство, като сочи, че ищецът също е гласувал „За“. В чл. 47 и чл. 48 от правилника било прието, че общото събрание и управителния съвет могат да заседават и приемат решения дистанционно. Развива съображения и че дистанционна форма на участие не е забранена от ЗУЕС, както и че същата се е наложила с оглед пандемичната обстановка. Твърдил, че всички решения са взети с предвиденото в закона мнозинство. Излага, че участието в управителния съвет на членове, които живеят извън страна не е забранено от ЗУЕС, а само им дава право да се откажат, ако решат. Сочил, че управителният съвет се

състои от трима членове, като зам. управителят живее постоянно в София, както и че членовете се събират чрез онлайн режим, което отново подчертава, че е в съответствие с чл. 47 и чл. 48 от правилника за вътрешния ред. Развива съображения в насока и че решенията по т.2 и т.3, взети на ОС, са насочени към осигуряване сигурността и възстановяване на сградата в оригиналния вид. Подробно излага, че направените от ищеца промени по ателието създават опасност за живущите в сградата, както и за минувачите. Моли за отхвърляне на предявения иск. Претендира разноски.

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:

За допустимостта и основателността на иска с правно основание чл. 40 ЗУЕС в тежест на ищеца е да докаже, че решенията, чиято отмяна се иска, са били взети, като съобразно разпоредбата на чл. 154 ГПК всяка от страните следва да докаже положителните факти, на които основава твърденията си за допуснати нарушения на материалноправни или процесуалноправни норми, респ. твърденията си за законосъобразността на взетите решения на общото събрание. В случая ищецът следва да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в процесната етажна собственост; че на 30.08.2021г. е проведено общо събрание на етажната собственост, на което са взети твърдените от ищеца решения, както и че е предявил иска в срока по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС. Ответниците следва да докажат спазването на императивните изисквания по отношение на свикването, провеждането и вземането на решения на Общото събрание.

Относно възражението на ответника, че исковата молба е насочена срещу Етажната собственост, а не срещу всички етажни собственици, съдът намира следното:

Ответници по иска по чл. 40 ЗУЕС са собствениците на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост, които се представляват от председателя на управителния съвет (управителя) или упълномощено от тях лице, доколкото етажната собственост е неперсонифицирана и не може да участва като страна в материални или процесуални правоотношения. Касае се за изрично предвидено в чл. 41 ЗУЕС процесуално представителство на етажните собственици, при което изискването на чл. 127, ал. 1, т. 2 ГПК се счита спазено, ако са посочени имена и адрес за призоваване на председателя на управителния съвет (управителя) на етажната собственост, без да е необходимо да се посочват имената и адресите на всички етажни собственици. В този смисъл и Решение № 60167 от 06.01.2022г. по гр. дело № 2800/2021г. на ВКС, Първо гражданско отделение.

На следващо място относно оспорването от страна на ответника на активната легитимация на ищеца съдът намира, че в нормата на чл. 40 ЗУЕС изрично е предоставена активна процесуална легитимация за предявяване на иска само на собствениците на обекти в етажната собственост. Т.е. предмет на разглеждане в това производство е обстоятелството дали ищецът е собственик на обект в ЕС с оглед процесуалната му легитимация, като оспорването на собствеността на обект в ЕС може да се осъществи, както в производството по чл. 40 ЗУЕС, така и в друго самостоятелно производство, така и Определение № 187 от

29.10.2020г. по ч. гр. д. № 3178/2020г. на Върховен касационен съд, 1-во гр. отделение. Изцяло неотносими, обаче, са възраженията касаещи законността на извършеното преустройство на ателието, респ. дали същите представляват незаконен строеж. Целта на производството по чл. 40 ЗУЕС е да се извърши преценка относно законосъобразността на взетите решение на етажната собственост, поради което не може в това производство да се изследват поставените от ответника въпроси и възражения във връзка с извършените строителни дейности в таванското помещение не следва да бъдат разглеждани.

Относно собствеността на обект в ЕС- ищецът се легитимира като собственик на обект, част от процесната етажна собственост въз основа на Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 26, том Първи, рег. № 1030, дело № 28 от 19.04.2000г., видно от който на 19.04.2000г. Иван Г.ев Казанджиев и Бонка Данаилова Казанджиева са продали на Г. Б. А. следния свой съсобствен недвижим имот, находящ се в гр. София, район Лозенец, улица Добър юнак № 20: ателие за индивидуална творческа дейност на две нива, на таванския етаж в пететажната жилищна сграда със застроена площ от 22,43 кв. м., състоящо се от две помещения, свързани със стръмна стълба, под която се намира малък санитарен възел, едното от които /на първо нИ./ е стаята за индивидуална творческа дейност, а другото помещение- на второ нИ.- е склад, при граници на първо нИ.: север- стълбище, изток- калкан на съседната кооперация, юг- таван № 2, и запад- вътрешен вестибюл и при граници на второ нИ.: север- улица Добър юнак, изток- калкан на съседната кооперация, юг- помещението от първо нИ. и запад- двор, заедно с 4,5 % идеални части от общите части на сградата и също толкова идеални части от правото на строеж.

В настоящото производство по чл. 40 ЗУЕС е достатъчно за легитимацията на ищеца представянето на цитирания нотариален акт, с който ищецът е придобил права върху обект в ЕС. Още повече в случая са приети и доказателства от Столична община, от които се установява, че за обектът на ищеца е издадено Разрешение за строеж № 48 от 18.04.2000г. от главния архитект на район Лозенец, с което се разрешава на Иван Г.ев Казанджиев и Бонка Данаилова Казанджиева преустройство на таванско помещение в ателие за индивидуална творческа дейност на капандура в парцел № III, квартал № 9 по плана на гр. София, район Лозенец, намиращ се на ул. Добър юнак № 20, като е разрешено да се извършат предвидените и одобрени проектни строително-монтажни работи съгласно одобрения проект. Т.е. установено е, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в процесната етажна собственост.

Между страните не е спорно и че на 30.08.2021г. е проведено общо събрание на етажните собственици на обекти в сграда с административен адрес: гр. София, ул. Добър юнак № 20 с посочени 6 броя самостоятелни обекти, на което са взети следните решения: по т. 1 е взето решение председател на управителния съвет да е И. П., зам.председател да е Александър Христов, а член- Адриана Вартасян; по т. 2 е взето решение да се извърши проверка за собствеността на общите части; по т. 3 е взето решение да се извърши проверка за повреди на сградата и покрива; по т. 4.1 предложението Управителният съвет да направи проверка дали има проект за поставяне на външна изолация на част от ап. 5 е отхвърлено; по

т. 4.2 е взето решение за изготвяне на книга на етажната собственост и приемане на представения правилник за вътрешния ред в етажната собственост; по т. 4.3 е взето решение да се предостави на управителния съвет информация за осъществяването на контакт със собствениците – тел. номер, електронна поща и адрес; по т.4.4 е прието изготвеният протокол да се предостави на всички собственици като копие от него се постави във всички пощенски кутии на блока, а на Адриана Вартасян да се изпрати по ел. поща.

Относно спазването на преклузивния срок съдът намира следното:

Исковата молба е подадена на 30.09.2021г., а атакуваните решения на Общото събрание на етажната собственост са от 30.08.2021г. Съгласно разпоредбата на ч. 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. С оглед на датата на подаване на исковата молба и датата на провеждане на общото събрание, както и датата, на която ищецът твърди да е получил препис от протокола, съдът намира, че исковата молба е подадена в преклузивния срок и е допустима.

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 диспозитивното начало в гражданския процес следва да се произнесе само по изрично посочените от ищите основания за отмяна, доколкото само те представляват основанията на предявения иск. С оглед иския характер на производството и при спазване на принципа на диспозитивното 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 30.08.2021г. 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 събранията, а именно- дали са нарушени разпоредбите на чл. 12, чл. 13 и чл. 14 ЗУЕС, както и чл. 22 и чл. 23 ЗУЕС.

Относно твърдението на ищеца, че при провеждането на общото събрание са нарушени изискванията на чл. 12, ал. 1 и чл. 12, ал. 2 ЗУЕС, доколкото общото събрание не е свикано от определените от закона лица, съдът намира следното:

Съгласно чл. 12 от ЗУЕС общото събрание се свиква най-малко един път годишно от: управителния съвет (управителя) или контролния съвет (контрольора). В ал. 2 е

предвидено, че Общото събрание може да се свика и по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата.

В конкретния случай процесното общо събрание е свикано от И. С. П., като от Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 109, том Първи, рег. № 3888, дело № 89 от 2013г. на нотариус Светлана Клинова се установява, че Елена Иванова Дунчева е дарила на сина си И. С. П. апартамент, находящ се в гр. София, район Лозенец, ул. Добър юнак № 20, 5-ти етаж, заедно с мазе № 5, таванско помещение № 5, ведно с 1/5 идеална част от общите части на сградата и от дворното място, върху което е построена сградата. Горното кореспондира с представената скица № 15-252874 от 11.03.2022г. на Службата по геодезия, картография и кадастър, в която под номер 11 е посочено, че И. С. П. притежава 1/5 идеална част от правото на собственост. Твърденията на ищеца, че посочените идеални части са неправилно изчислени са недоказани по делото, като не бяха ангажирани доказателства, нито са изложени твърдения да е проведено Общо събрание по чл. 17, ал. 6 ЗУЕС за определяне на идеални части при допусната грешка в пресмятането. Така от представените доказателства по делото се установи, че общото събрание е свикано от И. П., който притежава 1/5 от идеалните части от общите части на сградата, т.е. 20 %, и е от оправомощените от закона лица да свиква събрания на ЕС.

Относно твърдението, че е нарушен чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, доколкото на поканата не е отбелязана дата и час на поставянето ѝ на общодостъпно място, както и че не е бил изготвян протокол за насрочване на общо събрание съдът намира следното:

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.

В конкретния случай е представен документ, наречен „инициатива за свикване на общо събрание на собствениците съгласно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС“, в който е посочено, че ще се проведе общо събрание на 30.08.2021г. в 18.00 часа пред входа на сградата при следния дневен ред: избиране на членове на управителен съвет, както и касиер; обсъждане на нарушения на ЗУЕС в частта по използване на общите части; обсъждане на нарушения на закона, отнасящи се до покривните части; други. Посочено е, че връчването на поканата е осъществено на 21.08.2021г. в 23.00 часа от И. С. П.. Представен е и Протокол за поставената покана на вътрешната страна на входната врата на кооперацията и до вратата на ап. 1 на 21.08.2021г. в 23.00 часа от И. П. в присъствието на Александър Христов /л. 38 от делото/. С оглед на представените доказателства съдът намира, че разпоредбата на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС е спазена, доколкото поканата съдържа всички нормативно установени изисквания /посочен е дневния ред, къде и кога ще се проведе събранието, както и че е

свикано от И. П./, както и е поставена на видно и общодостъпно място – в случая на вътрешната страна на входната врата на сградата и до вратата на ап. 1. Установи се, че е и съставен протокол за връчването на поканата, както и че същата е поставена в предвидения от закона срок.

Относно оспорването на ищеца, че за провеждането на общото събрание на 30.08.2021г. не са били уведомени всички собственици, в частност Мила Петрова Щимпфле, живееща в Германия, съдът намира същото за неоснователно. По делото не са ангажирани доказателства да са били налице предпоставките на чл. 13, ал. 2 ЗУЕС и да е било необходимо да се уведомяват лицата, които не живеят в България на техния електронен адрес, поради което е следвало да се спазва редът за свикване на събраниято, регламентиран в чл. 13, ал. 1 ЗУЕС. Т.е. не е било налице нормативно задължение за уведомяване на етажния собственик Мила Щимпфле по електронен път, като същата се счита поканена с поставянето на писмена покана на общодостъпно място в сградата на етажната собственост.

Относно твърдението на ищеца, че при провеждането на събраниято е нарушено изискването на чл. 14, ал. 1 ЗУЕС, тъй като Адриана Вартясан не е участвала и не е била надлежно представлявана в общото събрание, поради което и не са присъствали представители на 60 % идеални части на общите части на сградата, 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 събраниято, или в писмена форма. Съдът намира, че в настоящия случай не се касае за упълномощаване на друг собственик да представлява Адриана Вартясан на Общото събрание, проведено на 30.08.2021г. Видно от протокола от събраниято Адриана Вартясан е участвала през цялото време на провеждане на заседанието чрез двустранна телефонна връзка като нейната самоличност не е оспорена от ищеца. Това обстоятелство е удостоверено на първа страница от протокола, както и упълномощаването на И. П. да подпише списъка на присъстващите от нейно име. Съдът намира, че в случая се касае за присъствено участие, осъществено чрез телефонна връзка, за което липсва нормативна забрана. Следва да бъде посочено, че целта на законодателя е да се гарантира участието на собствениците на самостоятелни обекти в провеждането на общи събрания, респ. вземането на решения засягащи етажната собственост. Аналогия на това разрешение може да се намери в чл. 32, ал. 3 ЗЮЛНЦ съгласно който присъстващо лице на управителния съвет е и лице, с което има двустранна телефонна или друга връзка, гарантираща установяването на самоличността му и позволяваща участието му в обсъждането и вземането на решения, като гласуването на този член се удостоверява в протокола от председателстващото заседание. В случая безспорно между страните е обстоятелството, че Адриана Вартясан е участвала през цялото време на общото събрание, което обстоятелство е и надлежно отбелязано в изготвения протокол.

Относно последното оспорване на ищеца, че са нарушени чл. 22 и чл. 23 ЗУЕС,

доколкото двама от избраните членове на управителния съвет /И. С. П. и Адриана И. Вартасян/ постоянно пребивават извън България, поради което се осуетява възможността адекватно да участват в управлението на етажната собственост съдът намира следното:

Съгласно чл. 19 ЗУЕС изпълнителният орган на етажната собственост е управителен съвет (управител). Управителен съвет (управител) се избира за срок до две години. Управителният съвет се състои от нечетен брой членове, определен с решение на общото събрание, но не по-малко от трима. Членовете на управителния съвет избират от своя състав председател. Членове на управителния съвет могат да бъдат собственици и ползватели. За член на управителния съвет (управител) може да бъде избрано и посочено от собственика лице, което живее в сградата и е вписано в книгата на етажната собственост, както и лице, посочено от представляващия юридическото лице или едноличния търговец, когато самостоятелни обекти са собственост на юридически лица или еднолични търговци. Мандатът на член на управителния съвет (управителя) може да се прекрати предсрочно при неизпълнение на задълженията му само с решение на общото събрание.

От горепосочената норма се установява, че няма нормативна забрана за избор на членовете на управителен съвет, които не пребивават постоянно на територията на страната. Действително, изпълнението на техните задължения изисква периодичното им присъствие в етажната собственост, но евентуални неизпълнение на техни задължения поради отсъствие би било предпоставка за евентуалното им освобождаване с решение на общото събрание на етажната собственост по чл. 19, ал. 6 ЗУЕС, но единствено обстоятелството, че пребивават в чужбина не би могло да бъде основание да не бъдат избирани първоначално като членове на управителния съвет.

Доколкото всички наведени от ищеца оспорвания на законосъобразността на провеждането на процесното общо събрание са неоснователни, предявеният иск следва да бъде отхвърлен.

По отговорността за разноските:

С оглед изхода на спора, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК право на разноски имат ответниците, които са сторили разноски за адвокатско възнаграждение съгласно представен договор за правна защита и съдействие и списък по чл. 80 ГПК в размер на 500 лева, които следва да им се присъдят.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Г. Б. А., ЕГН *****, с адрес: гр. С, ул. „Д ю“ № , срещу Етажните собственици в сградата с административен адрес: гр. С, ул. „Д ю“ № , представлявани от М. В. Ш., конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на Решение на общото събрание на етажната собственост, проведено на 30.08.2021г., обективизирано в т. 1 от протокола, а именно- избор на членове на управителния съвет на ЕС, както следва: председател- И. П., зам.председател- А Х и член- А В.

ОСЪЖДА Г. Б. А. да заплати на Етажните собственици в сградата с административен адрес: гр. С, ул. „Д юнак“ № на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **500 лева**, представляваща сторените по делото разноси.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните, като на етажната собственост да се връчи чрез управителя М. В. Ш. на адрес: гр. София, ул. Добър юнак № 20, ет. 5, ап. 5.

Съдия при Софийски районен съд: _____