

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 9136

гр. София, 28.02.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 41 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА

като разгледа докладваното от МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА Гражданско дело № 20231110128745 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 130 ГПК.

Образувано е по искова молба, подадена от Е. М. М., с която срещу етажните собственици от етажната собственост, находяща се на адрес: гр. София, район „Лозенец“, кв. „К.“, б., представлявана от професионален домоуправител „О., с управител Г. В. С., е предявен иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията по т.1, по т.2, по т.3, по т. 4 и по т.5, взети на проведено на 20.04.2023 г. общо събрание на етажните собственици.

Ищецът твърди, че е собственик на недвижим имот, находящ се на адрес: гр. София, район „Лозенец“, кв. „К.“, бул. „Ч. и на гараж, находящ се на ниво – 1, с номер на обекта .. За управител на етажната собственост бил избран професионален домоуправител „О. на общо събрание, проведено през месец ноември 2022 г., на което било взето решение разходите за поддръжка и управление на общите части да се разпределят по равно между всички обекти, независимо дали са обитаеми или не и независимо от броя на обитателите. Ищецът твърди, че не е присъствал на посоченото събрание, не е обжалвал взетото решение, поради което е заплатил всички суми, които били дължими от него съгласно това решение, но поискал да се свика ново общо събрание с цел актуализация на книгата на етажните собственици и вземане на решение за разпределение на разходите между обитателите при съблюдаване на законовите разпоредби на чл. 51 от ЗУЕС. Събрание било насрочено за 20.04.2023 г. с обявена в сайта на професионалния домоуправител покана при спазване на законоустановения срок. В поканата бил обявен следният дневен ред: т.1.“Представяне и подробен финансов отчет и актуализация на бюджета на ЕС“; т. 2. „Актуализация на домовата книга“; т. 3. „Обсъждане на технически въпроси“; т. 4. „Вземане на решение за съдебно събиране на вземания срещу некоректни платци“ и т. 5. „Разни“. Събранието се провело на посочената дата от 19:00 ч., като за председател било избрано лицето С. Д. – представител на „О., който предложил себе си и за протоколчик на събранието. Без да извършва преброяване председателят обявил, че присъстват лица, притежаващи повече от 67 % идеални части от общите части, поради което събранието преминало към разглеждане на точките от дневния ред. Председателят обявил също, че имало двама пълномощници без да им изисква пълномощни, както и без да уточнява кои лица представляват. Относно решението по т.1 бил направен устен отчет за наличностите по сметката на етажната собственост, като се констатирало, че била налице отрицателна наличност, дължаща се на неплащане на вноски от етажни собственици. Същевременно било посочено, че с оглед на това, че от платилите етажни собственици се събирало повече отколкото били разходите, в касата имало наличности. Не бил съобщен размерът на събраните суми и на разходите по отделни пера. Сочил, че устното изложение за „отчета“ не било подложено на гласуване.

Ищецът изразил искане разходите да се разпределят съгласно разпоредбата на чл. 51 от ЗУЕС – по брой обитатели, като за целта следвало да се определи този брой, за което да се актуализира и книга на собствениците, като ищецът допълнил, че собствениците на необитаеми апартаменти съгласно чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, не следва да заплащат разходи за управление и поддържане на общите части. Предложението на ищеца било прието с мнозинство от над 50 %. След изчисления, извършени от страна на председателя на ОС, станало ясно, че апартаментите с двама и повече обитатели щели да заплащат по-големи суми от досега събираните, което довело до недоволство у етажните собственици, които решили, че било по-справедливо всички да плащат поравно, независимо от броя на обитателите и независимо от това дали апартаментът се обитава по смисъла на чл. 51, ал. 2 ЗУЕС или не. Било проведено ново гласуване, като само ищецът гласувал „против“, а двама от присъстващите – „въздържали се“. Ищецът предложил да се изчислят разходите на обитател, като той да заплаща само за един обитател, което предложение също било гласувано, но „за“, гласувал само ищецът, а двама от присъстващите – „въздържали се“. След започване обсъждането на въпросите по т. 3 от дневния ред, ищецът, както и други лица, напуснали събранието, което не било отразено в протокола. Гласуването се провело при спадащ кворум, което също не било отразено в протокола, който бил обявен в сайта на професионалния домоуправител, на 27.04.2023 г. След запознаване с протокола, ищецът установил някои несъответствия, както следва: доклад за дейността на домоуправителя във връзка с годишния отчет по смисъла на чл. 23, ал. 2 ЗУЕС по т. 1 от дневния ред на практика не бил налице, нито бил гласуван, както било отразено; не били посочени предложенията на ищеца във връзка с определяне на начина на плащане, нито гласуването по тези предложения, а в протокола било записано, че е проведено гласуване да не се извършва промяна на бюджета, приет от предходното ОС; не било отразено гласуването при „спадащ кворум“ по т.3. Ищецът подал възражение срещу протокола по реда на чл. 16, ал. 9 ЗУЕС, но поправка не последвала. Счита, че решенията са взети в нарушение на предвидения в закона ред; че същите противоречат на императивни правни норми, както и че са взети по въпроси извън компетентността на ОС на ЕС, съгласно чл. 11 ЗУЕС; че е нарушена разпоредбата на чл. 16, ал. 4 ЗУЕС, съгласно която ОС на ЕС следва да избере протоколчик; че протокол в действителност не бил изготвен, т.е. била нарушена процедурата по протоколиране на ОС; на следващо място – протоколчикът и председателят следвало да бъдат различни лица, което също не било спазено, а това водело до липса на контрол по отношение на написаното в протокола; не било проверено кои и колко лица са се явили на събранието, съответно колко % идеални части от общите се представляват - нарушение на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС; неправилно били отразени и притежаваните от ищеца общи части; оспорва се вписаният кворум в размер на 80.73 %, твърди се, че решенията не били взети със съответното мнозинство, тъй като ищецът и други лица напуснали събранието, което не било отразено в протокола; не е посочено поименно как е гласувано; нарушена била и разпоредбата на чл. 14, ал. 5 ЗУЕС, тъй като не били посочени упълномощителите на пълномощниците. Оспорва се обявяването на протокола, който не бил разлепен на видно място съгласно чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, а бил обявен в интернет страницата на ответника. Не било изготвено съобщение за поставянето на протокола и протокол за поставянето му, подписан от председателя и един от обитателите на ЕС. Предвид изложеното, ищецът оспорва съдържанието на протокола от процесното ОС на ЕС. Решението по т. 1 се оспорва с довод, че отчет на управителя не е бил предоставен и гласуван, съответно решение по тази точка не е взето, а относно формирането на бюджета – решението е взето в противоречие с разпоредбите на чл. 51, ал. 1 и ал. 2 ЗУЕС. Относно решението по т. 3, с което е прието да се набавят оферти за поддръжка на зелените площи в ЕС – ищецът счита, че тези площи не се намират в режим на етажна собственост, т.е. решението е незаконосъобразно, тъй като ОС на ЕС не е компетентно да го приеме, като е уточнено, че зелените площи се намират в поземления имот, в който е построена сградата на ЕС. Моли съда да отмени решенията, взети на ОС на ЕС, проведено на 20.04.2023 г., както и с оглед оспорването в седемдневния срок на протокола, да се приеме, че същият не се ползва с обвързваща съда доказателствена сила.

В срока по чл. 131 ГПК, ответникът е подал отговор, с който твърди, че искът е неоснователен. Сочил, че прилага доказателства, като от част от тях се установявало, че протоколът е бил обявен и в сградата на ЕС. Твърдил, че събранието е свикано и проведено законосъобразно. Поддържа, че е налице покана с всички законови реквизити, че същата е поставена в законоустановения срок, че е съставен протокол за поставянето □, а след проведеното събрание е бил съставен и обявен протокол, ведно със съобщение по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. На следващо място се твърди, че кворумът на събранието е изчислен правилно, доколкото в присъствения списък били записани всички идеални части, притежавани от етажните собственици, а решенията били приети с необходимия кворум. Ответникът акцентира, че на отмяна подлежат само положителните решения на етажната собственост, с оглед което решението по т. 1 относно актуализацията на бюджета, което решение е в смисъл да не се извършва промяна в бюджета, приет на предходно общо събрание, не подлежи на съдебен контрол. Сочил се, че в настоящото производство не е допустимо да се разглеждат решения, приети на предходни общи събрания. Твърдил се, че преди насрочване на всяко едно събрание на ЕС, както и по отношение на процесното, се изпращали всички документи във връзка с обсъждане на въпросите, в това число и бюджетът, както и съпътстващите го документи, като същият е бил обсъден на проведеното събрание. По т. 2, се твърди, че е извършена актуализация на живущите, като всеки от присъстващите заявил данните, които били отразени в протокола; по т. 3, били взети организационни решения за набавяне на оферти, което било напълно в правомощията на събранието, а по т. 4, бил приет праг на задължения в ЕС, над който се предприемали съдебни действия във връзка с тези задължения. Моли се за отхвърляне на иска и присъждане на разноски.

Съдът, с оглед задължението си да следи служебно за допустимостта производството, докато същото е висящо, приема, че не е надлежно сезиран с изцяло допустимо искане за защита на нарушени субективни права, като съображенията за това са следните:

Съгласно разпоредбата на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание, като съгласно ал. 2 на чл. 40 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. От така даденото законово разрешение следва, че на атакуване подлежат само изрично взети решения на общото събрание на ЕС. Не всички незаконосъобразни решения подлежат на обжалване, а единствено онези от тях, които променят съществуващото състояние. Това са такива решения, които пораждаат определени правни последици или, както е възприето да бъдат определяни, т. нар. положителни решения. Онези от решенията, от които по същество не се пораждаат определени правни последици или се отказва да бъде променено съществуващо към момента на приемането им правно положение, не подлежат на обжалване, респективно на отмяна. В този смисъл са например определение № 308/30.06.2011 г. по ч. гр. д. № 21 по описа за 2011 г. на I г. о. на ВКС, решение № 39/19.02.2013 г. по гр.д. № 657/2012 г. на I г.о. на ВКС, решение № 28/06.06.2017 по гр. д. № 2887 по описа за 2016 г. на II г. о. на ВКС и др. Обосновано се възприема в практиката на ВКС, че обект на оспорване могат да бъдат само решения, които пораждаат правни последици занапред - създават задължения за етажните собственици и подлежат на изпълнение, т. е. решения, рефлектиращи в правната им сфера.

В производство по чл. 40 от ЗУЕС, съдът проверява законосъобразността на приети решения на конкретното ОС от 20.04.2023 г. - предмет на иска, като по изричната разпоредба на чл. 42, ал. 2 от ЗУЕС, правомощията на съда в това производство са съответно да потвърди решенията на това ОС или да ги отмени като незаконосъобразни. Неприети решения на ОС не могат да бъдат отменени, а дори и да приеме, че неправилно по поставените въпроси, ОС не е провело гласуване и не е приело решение, съдът не може да замести този орган и да вземе решение вместо него, респ. след отмяна на решение на ОС като незаконосъобразно, да вземе решение в противен смисъл. Извън правомощията му е да отменя решения, приети на предходни общи събрания, които са извън предмета на делото, тъй като тяхната отмяна е могла да се осъществи единствено с предходен иск по чл. 40 от ЗУЕС, предявен в преклузивния 30 – дневен срок.

В случая, след уточняване на исковата си претенция, ищецът е заявил, че относно актуализацията на бюджета, ОС е приело „към настоящия момент нищо да не се променя“, съответно задълженията за вноски оставали така, както са гласувани и приети на предходно събрание, проведено на 28.09.2022 г. /което не е предмет на настоящото производство/. В тази част не е налице ново решение и съответно липсата на взето решение не подлежи на съдебен контрол, доколкото на такъв могат да бъдат подложени единствено положителни решения на ОС на ЕС /както сочи ответникът/, т. е. тези, с които се приема дадено предложение. При това положение, за етажните собственици е останало задължението, гласувано на предходното общо събрание, като решението, прието на последното, е извън рамките на настоящия спор.

Относно годишния отчет по смисъла на чл. 23, ал. 2 ЗУЕС, съдът като съобразява разрешението, дадено с Решение № 78/13.05.2015 г. на ВКС по гр.д. № 6829/2014 г., I г.о. намира, че в тази част искът е допустим, съответно в същата производството не подлежи на прекратяване.

По отношение на искането на ищеца за отмяна на решението по т. 2, взето на процесното общо събрание, съдът намира, че независимо от направените от страна на ищеца уточнения не става ясно по какъв начин би се засегнала правната му сфера във връзка с актуализацията на домовата книга, доколкото какъвто и брой обитатели да се приеме, че е налице, това би било без значение за определяне на различни по размер вноски, дължими от етажните собственици, с оглед на това, че както е посочил и ищецът относно актуализацията на бюджета, ОС е приело „към настоящия момент нищо да не се променя“.

Неясно е как би бил засегнат ищецът и относно решението по т. 5, като в тази част производството също подлежи на прекратяване

Съдът приема, че правната сфера на ищеца би могла да бъде засегната, единствено във връзка с решенията по т. 1 относно приемането на финансовия отчет, представен от професионалния домоуправител, по т. 3 в частта относно вземането на организационни решения за набавяне на оферти за поддръжка на зелените площи, за монтиране на кутия с код за съхраняване на ключове и на катинар на капандура и това по т. 4 – във връзка с предприемане на действия по съдебен ред по отношение на длъжници към бюджета на етажната собственост. В останалата част производството по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС следва да бъде прекратено като недопустимо.

В обобщение на изложеното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ВРЪЩА исковата молба, вх. № 148224/23.05.2023 г., по която настоящото производство е образувано, уточнена с молби, вх. № 200534/10.07.2023 г. и вх. № 265194/18.09.2023 г., подадена от Е. М. М., ЕГН *****, **в частта**, с която срещу етажните собственици от етажната собственост, находяща се на адрес: гр. София, район „Лозенец“, кв. „К.“, бул. „Ч.“, са предявени искове по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията от проведено на 20.04.2023 г. общо събрание на етажната собственост по т.1 относно решението да не се извършва промяна по бюджета, приет на предходното общо събрание, по т. 2 относно актуализиране на броя на живущи по апартаменти и периодичната актуализация на този брой; по т. 3 относно отправяне на забележка към почистващата фирма и по т. 5, по която общото събрание не е взело решения.

Определението подлежи на обжалване от ищеца с частна жалба пред Софийския градски съд в едноседмичен срок от връчването на препис.

Производството по делото остава висящо в частта, с която на основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС се иска отмяна на решенията, взети на проведеното на 20.04.2023 г. общо събрание на етажната собственост, както следва: по т. 1 относно приемането на финансовия отчет, представен от „О.“, по т. 3 относно набавяне и одобряване на оферти

за поддръжка на зелените площи, за монтиране на кутия с код за съхраняване на ключове и на катинар на капандура и по т. 4 – във връзка с предприемане на действия по съдебен ред по отношение на длъжници на етажната собственост.

Съдия при Софийски районен съд: _____