

РЕШЕНИЕ

№ 3533

гр. София, 30.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Ж СЪСТАВ, в публично заседание на четиридесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Кали Анастасова

Членове: Темислав М. Димитров
Теодора Анг. Карабашева

при участието на секретаря Мария Т. Методиева
като разгледа докладваното от Темислав М. Димитров Въззивно гражданско дело № 20231100503572 по описа за 2023 година.

Производството е по реда на чл. 258 – 273 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК).

Образувано е по въззивна жалба на И. Б. Л. срещу решение от 07.12.2022 г. по гр.д. № 8688/2020 г. по описа на СРС, 47 състав, с което са отхвърлени искове с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията, приети на проведено на 29.01.2020 г. общо събрание на собствениците от етажна собственост, намираща се в гр. София, бул. „*****“.

Жалбоподателят – И. Б. Л., твърди, че обжалваното решение е неправилно. Твърди, че процесното общо събрание на етажната собственост е свикано и проведено в нарушение на процесуалните изисквания на ЗУЕС, касаещи изискванията за свикване, кворум и мнозинство. Ето защо, моли решението на СРС да бъде отменено и исковете да бъдат уважени. Претендира разносните по производството.

Ответниците по жалбата – етажните собственици в етажна собственост, намираща се в гр. София, бул. „*****“, считат първоинстанционното решение за правилно, поради което молят същото да бъде потвърдено. Претендират разносните по производството.

Софийски градски съд, като прецени събраните по делото доказателства, въз

основа на закона и във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, достигна до следните фактически и правни изводи:

Първоинстанционният съд е бил сезиран от И. Б. Л. с конститутивни искиове с правно основание чл. 40, ал. 1 и ал. 2 ЗУЕС за отмяна на решения на общото събрание на собствениците на обекти в сграда в режим на етажна собственост, намираща се в гр. София, бул. „*****, приети на 29.01.2020 г.

Ищецът – И. Б. Л., твърди, че е собственик на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, намираща се гр. София, бул. „*****. Твърди, че на 29.01.2020 г. е проведено общо събрание на етажната собственост, като взетите решения са незаконосъобразни. Сочи, че общото събрание е свикано и проведено в нарушение на изискванията на ЗУЕС, имащи отношение към процедурата по свикване, кворум и мнозинство, протоколът от общото събрание не е съставен, съгласно изискванията на ЗУЕС. Ето защо, моли решенията да бъдат отменени като незаконосъобразни. Претендира разноските по производството.

С обжалваното решение исковите са отхвърлени изцяло.

Настоящият съдебен състав приема, че първоинстанционното решение е валидно и допустимо.

За преценка правилността на решението настоящият съдебен състав намира следното:

По исковите за отмяна на решения на общо събрание на етажна собственост в доказателствена тежест на ответниците е да докажат, че са спазили законоустановените в ЗУЕС изискванията за провеждане на общото събрание на собствениците на обекти в сграда в режим на етажна собственост, намираща се в гр. София, бул. „*****, и за вземане на решенията на проведеното на 29.01.2020 г. общо събрание, в това число, че са спазили изискванията за свикване на общото събрание, провеждането му при изискуемия по закон кворум, както и вземане на решенията с необходимото по закон мнозинство и в съответствие с изискванията на ЗУЕС.

Видно от представения протокол от 29.01.2020 г. от проведено общо събрание на собствениците на обекти в сграда в режим на етажна собственост, намираща се в гр. София, бул. „*****, се установява, че същото е проведено на 29.01.2020 г. при следния дневен ред: „1. Избор на фирма „В.М.“ ЕООД да предостави услугата „Професионален домоуправител.“; „2. Актуализация на месечните вноски за поддръжката на етажната собственост.“; „3. Допълнителни услуги (чистота, ДДД, оферти за ремонтни дейности, подобрения и т.н.).“

Ищецът навежда твърдения за нарушаване на процедурата по свикване и провеждане на общото събрание на етажната собственост.

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. По делото е представен препис от покана за свикване на общо събрание, който препис е заверен от представителя на ответниците. Копието на поканата е оспорено от ищеца, поради което с определение от 01.06.2021 г. първостепенният съд е задължил ответниците да представят оригИ.л на посочения документ. Въпреки посоченото, по делото не е представен оригИ.л на представената в препис покана, поради което и на основание чл. 183, ал. 1 ГПК преписът следва да бъде изключен от доказателствения материал. В нарушение на процесуалните правила копието на поканата за свикване на процесното общо събрание е кредитирано от първата инстанция, ведно с останалите събрани по делото доказателства, за установяване на надлежно свикване на процесното общо събрание, което не се споделя от въззивната инстанция, предвид посочените по-горе основания за изключване на преписа от поканата за свикване на общото събрание.

Ето защо, съдът намира, че е налице нарушение на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС при свикване на общото събрание, проведено на 29.01.2020 г., което води до незаконосъобразност на взетите на събранието решения, тъй като по делото не е представена надлежна писмена покана за свикване на общото събрание

На следващо място, в чл. 15, ал. 1 ЗУЕС е предвидено изискване за кворум за провеждане на общото събрание. В обявения час следва да са се явили собственици с общо 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. На основание чл. 15, ал. 2 ЗУЕС, ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум по чл. 15, ал. 1 ЗУЕС, събранието се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. В протокола за проведеното общо събрание е отбелязано, че общото събрание е проведено в присъствието на не по-малко от 67 % идеални части от общите части на сградата. Видно от списъка на собствениците, регистрирали се за участие в процесното общо събрание, на събранието са присъствали, както следва: Г.П. – представител на офис 1 с 5,234 % идеални части, собственост на Национална федерация на енергетиците; К.М., представлявана от М.А. (съпруг на собственика), собственик на офис 7 с 9,16 % идеални части; К.М., представлявана от М.А. (съпруг на собственика), собственик на офис 8 с 10,38 % идеални части; М.И., собственик на офис 4 с 5,932 % идеални части; Д.С. – пълномощник на управителя на „А.“ ЕООД, собственик на магазин кота – 1 с 15,321 % идеални части; Д.С. – пълномощник на управителя на „Т. ЛТД“ ООД, собственик на магазин кота 0 с 16,942 % идеални части; Д.С., собственик на офис 9 с 9,642 % идеални части; Н.О. чрез пълномощник – Д.С.,

собственик на офис 2 с 5,932 % идеални части; Петър Вировски, наемател на офис 10, без да се посочват идеални части.

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. На основание чл. 14, ал. 5 ЗУЕС, участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него. Липсват доказателства, че Национална федерация на енергетиците е била представлявана надлежно, доколкото законният ☐ представител - Г.П., разпитан като свидетел по делото, изрично заявява, че не е присъствал на събранието. Представено е пълномощно, даващо право на М.А. да представлява К.М., както и пълномощни, даващи право на Д.С. да представлява „Т. ЛТД“ ООД и „А.“ ЕООД. Липсва упълномощаване на Д.С., даващо му право да представлява собственика на офис 9 Н.О.. В протокола е отбелязано, че Н.О. е упълномощил лично Д.С., но липсва записано изявление на Н.О. за такова упълномощаване, от което следва, че същото не е надлежно извършено.

Във връзка с посоченото следва извод, че са присъствали лично или чрез представители собствениците на следните обекти – офис 7, офис 8, офис 4, магазин кота – 1, магазин кота 0, офис 9. Съгласно съдебно-техническата експертиза, неоспорена от страните, посочените обекти представляват 58,748 % идеални части от общите части на сградата, поради което следва да се приеме, че събранието е проведено при посочения кворум в нарушение на чл. 15, ал. 1 ЗУЕС. За определяне на идеалните части вещото лице е взело предвид всички обекти в сградата, като полученият общ процент е 100, при изчисляването на който е взета предвид площта на всеки един от обектите. Ето защо, експертизата следва да бъде кредитирана, въпреки че процентът на идеалните части, посочен в експертизата, се различава от процента идеални части за някои от самостоятелните обекти, съгласно документите за собственост, представени по делото, доколкото по делото не са представени документи за собственост на всички самостоятелни обекти, което пречатства преценката за правилното им отразяване в актовете за собственост.

Във връзка с изложеното съдът намира, че са нарушени изискванията за свикване и провеждане на общото събрание на етажната собственост, намираща се в гр. София, бул. „*****“, предвидени в чл. 13, ал. 1 и чл. 15, ал. 1 ЗУЕС, поради което на основание чл. 42, ал. 2 ЗУЕС всички взети решения на проведеното на 29.01.2020 г. общо събрание на етажната собственост следва да бъдат отменени.

При посочените мотиви обжалваното решение се явява неправилно, поради

което същото следва да бъде отменено и исковете да бъдат уважени.

При този изход на делото решението следва да бъде отменено и в частта, с която в полза на ответниците са присъдени разноски в размер на 100 лв.

По разноските:

С оглед изхода от делото и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответниците по жалбата следва да бъдат осъдени да заплатят в полза на жалбоподателя сумата в размер на 1040 лв. – разноски за въззивната инстанция, както и сумата в размер на 1280 лв. – разноски за първата инстанция.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение от 07.12.2022 г. по гр.д. № 8688/2020 г. по описа на СРС, 47 състав, с което са отхвърлени искове с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията, приети на проведено на 29.01.2020 г. общо събрание на собствениците от етажна собственост, намираща се в гр. София, бул. „*****“, както и в частта, с която И. Б. Л. е осъдена да заплати в полза на Етажните собственици в етажна собственост, намираща се в гр. София, бул. „*****“, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата в размер на 100 лв., представляваща разноски, като вместо това **ПОСТАНОВЯВА:**

ОТМЕНЯ на основание чл. 42, ал. 2 ЗУЕС по исковете на И. Б. Л., ЕГН *****, срещу Етажните собственици в етажна собственост, намираща се в гр. София, бул. „*****“, представлявани от „В.М.“ ЕООД, ЕИК *****, решенията, приети на проведено на 29.01.2020 г. общо събрание на собствениците от етажна собственост, намираща се в гр. София, бул. „*****“.

ОСЪЖДА Етажните собственици в етажна собственост, намираща се в гр. София, бул. „*****“, представлявани от „В.М.“ ЕООД, ЕИК *****, да заплатят на И. Б. Л., ЕГН *****, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата в размер на 1040 лв. – разноски за въззивната инстанция, както и сумата в размер на 1280 лв. – разноски за първата инстанция

Решението не подлежи на обжалване на основание чл. 280, ал. 3 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____