

# РЕШЕНИЕ

№ 14104

гр. С, 18.08.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 118 СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЛИЛИЯ ИВ. МИТЕВА

при участието на секретаря ДИАНА Й. ТОДОРОВА  
като разглежда докладваното от ЛИЛИЯ ИВ. МИТЕВА Гражданско дело № 20211110174150 по описа за 2021 година

взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по искова молба, депозирана от Г. Ж. И., ЕГН \*\*\*\*\*, А. К. Д., ЕГН \*\*\*\*\* и А. М. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, с която са предявили субективно и обективно кумулативно съединени искове с правна квалификация чл. 40, ал. 1 ЗУЕС против Етажна собственост, находяща се в гр. С, на бул. „ЦБ III“ № 211, представлявана от управителя „Образцов вход“ ЕООД, ЕИК 203412527, със седалище и адрес на управление гр. С, ж.к. „М“, ул. „ГГ“, блок № 156, вх. В, партер, за отмяна на решения на общото събрание на етажните собственици, проведено на 29.11.2021 г., обективирани в т. 1 до т. 5 включително от протокол от 29.11.2021 г., евентуално само на решението, обективирано в т. 2 от протокол от 29.11.2021 г., с което е потвърден начина на събиране на таксите на ЕС.

В исковата молба се посочва, че ищците са носители на правото на собственост върху недвижими имоти, находящи се в процесната сграда в режим на етажна собственост на адрес гр. С, на бул. „ЦБ III“ № 211. Твърдят, че на провело се на 22.02.2021 г. общо събрание на етажните собственици е взето решение, обективирано в т. 2 от протокол от същата дата, съгласно което е избран управителен съвет на процесната етажна собственост, състоящ се от седем души, както и председател на управителния съвет и представител на етажната собственост, а именно лицето И. П., живущ в ап. 9в в сградата. Сочат, че въпреки това общото събрание от 29.11.2021 г. било свикано чрез покана от 17.11.2021 г., подписана от друго лице – Г. С, управител на ЕС. Поддържат, че последният не е управител на процесната етажна собственост, както се установявало и от самата покана, а на „Образцов вход“ ЕООД, за което С твърдял, че представлява етажните собственици. Посочват, че

последното твърдение не отговаря на истината и въпросното дружество не е избрано за управител на ЕС, предвид което считат, че не е била спазена процедурата за свикване на процесното общо събрание от 29.11.2021 г. Допълват, че общото събрание се председателствало от лице, което не разполагало с право за това. Твърдят, че в т. 2 от протокола от 29.11.2021 г. е обективизирано решение на общото събрание на етажната собственост, според което начинът за събиране на таксите към бюджета на етажната собственост следвало да се запази и това да се случва по апартаменти. Посочват, че с предходно решение на ОС от 14.05.2020 г., взето по т. 3 от дневния ред, месечните вноски за режимни разходи на етажната собственост следва да бъдат разпределяни на притежаваните от всеки проценти идеални части от общите части на сградата. Поради това поддържат, че решението в т. 2 от протокола от проведното се на 29.11.2021 г. ОС, потвърждаващо начина на събиране на таксите по поддръжка и управление, приет с решение по т. 3 от протокол от ОС от 14.05.2020 г. общо събрание на етажните собственици, противоречи на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС и подлежи на отмяна. С оглед изложеното молят за отмяна на решенията на общото събрание на етажните собственици, проведено на 29.11.2021 г., обективизирани в т. 1 до т. 5 включително от протокол от 29.11.2021 г., евентуално на решение по т. 2 от същия протокол. Претендират разноски.

В срока по чл. 131 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответника, представляван от управителя на етажната собственост „Образцов вход“ ЕООД, в който предявените иски се оспорват като неоснователни. Твърди, че е недопустимо да се иска отмяна на вече стабилизиращи решения на общото събрание, а именно тези, обективизирани в протокол от проведено общо събрание на етажните собственици от 14.05.2020 г. Поддържа, че процесното общо събрание от 29.11.2021 г. е свикано и проведено съгласно изискванията на ЗУЕС. Твърди, че решението по т. 2 от дневния ред на проведното се на 29.11.2021 г. общо събрание не подлежи на отмяна, доколкото същото не представлява ново решение, а единствено потвърждава предходно такова от 14.05.2020 г. Моли за отхвърляне на исквете. Претендира разноски.

*При съобразяване наведените от страните възражения и след съвкупна преценка на доказателствата по делото, съдът намира от фактическа и правна страна следното:*

Предявени са иски с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

Съгласно чл. 40, ал. 1 ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание.

Не се спори и се установява от приложените към исковата молба нотариални актове, че ищите са собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, находяща се на адрес гр. С, на бул. „ЦБ III“ № 211. Следователно същите са надлежно легитимирани да оспорят по реда на чл. 40, ал. 1 ЗУЕС решения на ОС на собствениците на самостоятелни обекти в тази сграда.

Оспорват се решения, взети на 29.11.2021 г., поради което исковата молба, депозирана на 29.11.2021 г. следва да се приеме за подадена в преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

Предвид посоченото предявените искове се явяват **допустими**.

За основателността на предявените искове с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС следва да бъде установена незаконосъобразност на оспорените решения. В рамките на производството съдът е обвързан единствено от релевираните от ищеца в рамките на срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС възражения за незаконосъобразност на обжалваните решения /в този смисъл Решение №58 от 25.03.2014 г. гр.д. № 5704 от 2013 г. на ВКС, I ГО/.

На първо място всички решения на ОС, взети на 29.11.2021 г., се претендира да са незаконосъобразни поради ненадлежно свикване на Общото събрание.

Съгласно представения протокол Общото събрание на собствениците в сграда с адрес: гр. С, на бул. „ЦБ III“ № 211. проведено на 29.11.2021 г. от 20,00 ч след отлагане от един час. Общото събрание е свикано с Покана, подписана за управител на ЕС от Г. С, посочен като управител на „Образцов вход“ ЕООД в качеството си на представляващ етажната собственост.

Разпоредбата на чл. 12, ал. 1 ЗУЕС предвижда Общото събрание да се свиква от: 1. управителния съвет (управителя); 2. контролния съвет (контрольора). Съгласно чл. 19 ЗУЕС изпълнителен орган на етажната собственост е управителен съвет (управител). Разпоредбата на чл. 16, ал. 2, т. 7 ЗУЕС обаче предвижда възможност Общото събрание да приеме с мнозинство повече от 67 на сто идеални части решение за възлагане правомощията или на част от тях на управителния съвет (управителя), както и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридически или физически лица, които не са собственици.

Видно от представения протокол от ОС от 14.05.2020 г. по т. 1. от дневния ред Общото събрание на собствениците е взело с мнозинство от 82,39 % ид. ч. от общите части на ЕС решение за делегиране на правомощия по управление и поддръжка на „Образцов вход“ ЕООД, с което да се сключи договор. Такъв договор е сключен на 18.05.2020 г. от избраните на същото общо събрание членове на УС - АТ, Д Гева и АР /решение по т. 2 от дневния ред/ и е представен към отговора на исковата молба. Видно от представения договор за възлагане на управление на етажната собственост от 18.05.2020 г., на „Образцов вход“ ЕООД е възложено от етажните собственици да извършва услугата „Управление и поддръжка на етажната собственост“, като в чл. 2 от договора е посочено, че с решение на Общото събрание са възложени на дружеството изпълнител правата по чл. 23, ал. 1, т. 1-8, 10-13, ал. 3 и ал. 4 ЗУЕС и правото за свикването и провеждането на общо събрание на етажната собственост. Съгласно чл 14, ал. 1 от договора същият е сключен за срок от две години, следователно същият е действал между страните от 18.05.2020 г. до 18.05.2022 г., доколкото не се твърди и не се доказва да е бил прекратен предсрочно.

От посоченото следва извод, че свикването на общо събрание на етажната собственост е надлежно извършено от дружеството, на което към момента на свикването /17.11.2021 г./ е възложено да упражнява правомощията на управителния съвет чрез неговия вписан в ТРРЮЛНЦ управител - Г. С. Избирането на друг управителен съвет съгласно решение на ОС от 22.02.2021 г. /чийто персонален състав не може да бъде уставен поради посочването

само на номера на апартаменти, чийто собственици се избират за членове/ не дерогира възложените с предходното решение от 14.05.2020 г. правомощия по управление на ЕС на „Образцов вход“ ЕООД , доколкото решение в подобен изричен смисъл не е взето. Следователно не е налице сочения от ищите порок в процедурата по свикване на общото събрание, който да води до незаконосъобразност на взетите на това ОС решения.

На следващо място ищите релевират като основание за отмяна на решенията обстоятелството, че общото събрание е председателствано от лице, представител на дружество, за което се сочи, че е управител на ЕС, без да е посочена датата на сключване на договора и възложителите. Твърди се, че следва да се отмени решението, тъй като лицето е различно от лицата по чл. 12 ЗУЕС.

Съгласно чл. 16, ал. 2 ЗУЕС Общото събрание се председателства от председателя или друг член на управителния съвет или от управителя. В случая, видно от протокола от 29.11.2021 г., ОС е председателствано от СД, посочен като представител на „Образцов вход“ ЕООД – Управител на ЕС съгласно Договор за възлагане на управлението. По вече изложените съображения към датата на провеждане на събраниято „Образцов вход“ ЕООД е било надлежно овластено да упражнява правомощията на управител на етажната собственост. Поради това и лицето СД, извършвайки действията по председателстване на ОС, е реализирано представителство на „Образцов вход“ ЕООД в качеството му на овластено дружество с правомощията по управление на ЕС и доколкото тези действия не са оспорени от представляваното дружество, то същите на основание чл. 301 от Търговския закон са надлежно извършени от името на „Образцов вход“ ЕООД. Поради това и възраженията за незаконосъобразност на решенията на ОС поради председателстване от лице без правомощия са неоснователни.

Изложеното налага извод за липса на сочените основания /ненадлежно свикване и председателстване на ОС/ за отмяна на всички решения на ОС по т. 1 до т. 5 по дневния ред, взети на 29.11.2021 г.

Предвид посоченото следва да бъде разгледано евентуално наведеното основание за отмяна само на решението по т. 2 от дневния ред.

Видно от протокола от ОС, проведено на 29.11.2021 г., като т. 2 от дневния ред е включено „Актуализиране на бюджета“ и по тази точка са взети общо четири решения, като първото от тях е решение, взето с мнозинство от представените ид. ч., с което е прието „начина за събиране на таксите към бюджета на ЕтС да се запази във вида , в който е към момента – по апартаменти“

Съгласно чл. 51, ал. 1 ЗУЕС разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства, независимо от етаж, на който живеят.

Съгласно чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС средствата във Фонд "Ремонт и обновяване" се набират от ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната

собственост, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната;

Видно от съдържанието на посочените разпоредби нито за управление и поддръжка, нито за ремонт и обновление не е предвидено разпределението на средствата да става по самостоятелни обекти в сградата. Поради това и решение на ОС, предвиждащо разпределяне на вноските, дължими към бюджета на ЕС /независимо дали за ремонт и обновление или за управление и поддръжка/, по апартамент, т.е. по самостоятелни обекти, противоречи на чл. 50, ал. 1, т. 1 и чл. 51, ал. 1 ЗУЕС и е незаконосъобразно, тъй като в действащата нормативна уредба не е предвидено правомощие на ОС да променя начина на разпределение тежестта на разноските за общите части, а само конкретните размери на вноските. Поради това като незаконосъобразно следва да се отмени атакуваното решение от 29.11.2021 г. по т. 2 от дневния ред, с което се предвижда, че таксите към бюджета на ЕС се събират по апартаменти.

Следва да се посочи обаче, че соченото от ищите, че решението по т. 2 от дневния ред от 29.11.2021 г. потвърждава решение по т. 3 от дневния ред на ОС от 14.05.2020 г. не съответства на формулираното решение, така както е обективизирано в протокола от ОС. Видно от протокола от 29.11.2021 г. не е формулирано като взето изрично решение, с което да се „потвърждава начин на събиране на такси по поддръжка и управление на ЕС, приет с решение по т.3 от дневния ред на ОС на ЕС от 14.05.2020 г.“. Поради това и на отмяна подлежи решението на ЕС във вида, в който е взето съгласно обективизираното му съдържание в протокола.

Предмет на настоящото производство е само решението от 29.11.2021 г., чиято отмяна се иска. Съдът не разполага с компетентност да отмени и предходно решение на ОС, обективизирано в т.3 от Протокол на ОС от 14.05.2020 г., според което ОС е приело месечните вноски за режийни разходи на ЕС да бъдат разпределени на притежаваните от всеки проценти идеални части от общите части и вноските за фонд ремонт и обновление да бъдат по 6,10 лв на апартамент или ателие на месец. Посоченото решение не е атакувано надлежно и в срока по чл. 40 , ал. 2 ЗУЕС, поради което не подлежи на обсъждане неговата законосъобразност и дали същото е взето в противоречие с установените от посочените разпоредби правила за разпределение средствата за общите части на ЕС. Неспазването на различни правила от предвидените за свикване и провеждане на общото събрание и за вземане на решенията не е равностойно, но законът не определя кои пороци водят до нищожност и кои - до незаконосъобразност. Затова, освен че извън определения от закона срок не може да се иска отмяна нито на нищожните, нито на незаконосъобразните решения, различната степен на проявление на пороците при свикването и провеждането на общото събрание не обуславя различен характер на исканията да бъдат подложени на проверка взетите от общото събрание на етажните собственици решения – искът е само този по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС. Тук е неприложим принципа, че нищожност може да се установява без срок /в този смисъл Определение № 99 от 29.05.2019 г. на ВКС по ч. гр. д. № 20/2019 г., II г. о., ГК , Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК и Определение № 482 от 17.10.2017 г. на ВКС по гр. д. № 11/2017 г., I г. о., ГК/ .

*По отговорността на страните за разноси:*

При този изход на спора на основание чл.78, ал.1 ГПК на ищите следва да се присъдят разноси в размер на 190 лева съразмерно на уважената част от претенциите /само за едно от решенията по протокола от 29.11.2021 г/.

На ответниците следва да бъдат присъдени разноси за производството за юрисконсултско възнаграждение в размер на 80 лева, съответно на отхвърлената част от претенциите.

Воден от горното, Софийският районен съд, 118 състав

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** на основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС по исковете на Г. Ж. И., ЕГН \*\*\*\*\*, А. К. Д., ЕГН \*\*\*\*\* и А. М. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, решение от 29.11.2021 г. на Общото събрание на етажните собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр. С, на бул. „ЦБ III“ № 211, обективизирано като първо решение в т. 2 от протокол от 29.11.2021 г., с което е прието „начина на събиране на таксите към бюджета на ЕС да се запази във вида, в който е към момента – по апартаменти“.

**ОТХВЪРЛЯ** исковете по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, предявени от Г. Ж. И., ЕГН \*\*\*\*\*, А. К. Д., ЕГН \*\*\*\*\* и А. М. Б., ЕГН \*\*\*\*\* срещу етажните собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр. С, на бул. „ЦБ III“ № 211 за отмяна на решения на общото събрание на етажните собственици, проведено на 29.11.2021 г., обективизирани в т. 1, т. 2/без първото решение по т.2/, 3, 4 и 5 от протокол от 29.11.2021 г.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 1 ГПК етажна собственост с административен адрес: гр. С, на бул. „ЦБ III“ № 211 да заплати на Г. Ж. И., ЕГН \*\*\*\*\*, А. К. Д., ЕГН \*\*\*\*\* и А. М. Б., ЕГН \*\*\*\*\* сумата **190 лева** – разноси за производството за внесена държавна такса и адвокатско възнаграждение.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 3 ГПК Г. Ж. И., ЕГН \*\*\*\*\*, А. К. Д., ЕГН \*\*\*\*\* и А. М. Б., ЕГН \*\*\*\*\* да заплатят на етажна собственост с административен адрес: гр. С, на бул. „ЦБ III“ № 211 сумата **80 лева** – разноси за производството.

Решението може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването на препис от него на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_