

# РЕШЕНИЕ

№ 11994

гр. София, 07.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 171 СЪСТАВ**, в закрито заседание на девети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МИРОСЛАВА АНГ.  
ЙОРДАНОВА ВЕЛИКОВА

като разгледа докладваното от МИРОСЛАВА АНГ. ЙОРДАНОВА ВЕЛИКОВА Гражданско дело № 20211110128964 по описа за 2021 година образувано е по искова молба на К. П. Д., А. Б. Г., Е.К.П. С. Х. К., М. А. Б., чрез адв. П. срещу Етажна собственост на БУЛ. "Ц.Ш." №..., БЛ. ... с която е предявен главен иск с правно основание чл.26 от ЗЗД и евентуален иск по чл.40 от ЗУЕС.

Ищците твърдят, че са собственици на апартаменти № 8, 13, 25, 12 и 44 в жилищна сграда в режим на етажна собственост, находяща се на адрес: гр. С., БУЛ. "Ц.Ш." № ..., БЛ. ....

Твърдят, че на 25.02.2021 г. е проведено Общо събрание на етажната собственост на процесната сграда, на което били взети решения за избор на управител, касиер и други съгласно предварително обявен дневен ред. Оспорват на процесното събрание да са взети решенията, обективирани в протокола, като излагат доводи, че е налице нищожност на взетите решения. Твърдят, че протоколът не е бил обявен по реда на чл.16, ал.7 от ЗУЕС и същият не е бил предоставен на нито един от живущите в сградата, а ищците успели да се снабдят с копие едва на 23.04.2021 г. посредством съдействие на Столична община, район „Слатина“. Твърди се, че протоколът от провело се събрание не е изготвен в законоустановения 7-дневен срок от провеждане на събранието, както и не е спазен редът за оповестяването му. Поддържат, че не е налице надлежен кворум за провеждане на събранието, както и валидно представителство на отделни етажни собственици. Твърдят, че свикването на събранието не е станало по надлежен ред.

В срока по чл.131 ГПК ответникът е депозирал писмен отговор, с който оспорва предявения иск за нищожност като недопустим и неоснователен. Излага доводи, че при оспорване решенията на етажната собственост приложим е единствено реда по чл.40 ЗУЕС, но не и иск по чл.26 ЗЗД.

Съдът, като съобрази събраните доказателства, достигна до следните фактически и правни изводи:

По иска по чл.26 ЗЗД:

По иска с правна квалификация чл. 26 ЗЗД ищите следва да установят при условията на пълно и главно доказване, наличие на твърдения порок, а именно, че процесните решения не са взети.

Съгласно константната съдебна практика /напр. Решение № 50024 от 27.03.2023г. по гр.д. № 978/2022г. на ВКС, II г.о., Решение № 39 от 19.02.2013 . по гр.д. № 657/2012г., I г.о. и др./ нищожност на решение на общо събрание на етажна собственост чрез иск при наличие на правен интерес или преюдициално по друг спор може да се установява, само ако са наведени твърдения, че формално е създадена привидност за взето решение. Такива биха били случаите, в които е взето решение на общо събрание по реда на ЗУЕС, независимо, че той е неприложим, тъй като е налице изключението по чл. 2 или чл. 3 ЗУЕС или е регистрирано и не е прекратено сдружение на етажните собственици, в което участват всички етажни собственици, ако общото събрание е упражнило правомощие, което не произтича от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС или липсва взето решение, въпреки че такова е отразено в протокола на общото събрание (и ако протоколът е оспорен в срока по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС), както и когато не са налице условията на чл. 8 ЗУЕС (наличието на обособеност, при която отделен вход дава достъп само до част от индивидуално притежаваните обекти, които единствено обслужва). Извън хипотезата на привидност за взето решение на общото събрание, пороци на същото, независимо дали водят до нищожност (включително и поради противоречие с императивни правни норми) или до незаконосъобразност на решението, могат да се установяват само чрез иска по чл. 40 ЗУЕС, но не и чрез иск за нищожност на решението на ОС или преюдициално при спор, свързан с изпълнение решение на общото събрание, предявени извън срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

В случая ищите твърдят, че липсва взето решение, въпреки че такова формално е отразено в протокола на общото събрание. Предвид това и с оглед горепосочените разяснения възразенията на ответника, че производството по иска по чл.26 ЗЗД е недопустимо са неоснователни, респ. искът следва да се разгледа по същество.

От приетия по делото протокол /л.30 по делото/ се установява, че на 25.02.2021г. е проведено ОС на ЕС на сграда, находяща се на адрес: гр. София, БУЛ. "Ц.Ш." №..., БЛ. ... на което са приети следните решения: по т. 1 – да се изберат управител, касиер и контролор по чл. 17, ал. 7 ЗУЕС; по т. 2 – да се актуализира Правилника за вътрешния ред, като дължимите суми от живущите в ЕС се заплащат до 10-то число на следващия месец и при забава повече от 3 месеца на плащанията, ОС на ЕС упълномощава управителя, касиера и контролора да предприемат съдебни действия срещу длъжниците; по т. 3 – Ц. Х. се избира за управител на ЕС за още един мандат, а Е.Г. се избира за касиер на ЕС; по т. 4 – М.Ц. се избира за контролор на ЕС; по т. 5 – определя се размер на паричните вноски за разходите за управлението и поддръжката на общите части на сградата, както следва: за едностайни апартаменти – по 3 лв., за двустайни – по 4 лв., за тристайни – по 5 лв., като разходите за управление и поддръжане на общите части се определят на 5 лв. на човек и 1 лв. за куче; по т. 6 – отчет по програма за енергийна ефективност.

От събраните гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетел Л.М., с дела с

управителя на ЕС, се установява, че част от етажните собственици не били в добри отношения с управителя на ЕС – Ц. Х.. Споделя, че на 25.02.2021 г. било свикано и проведено ОС на ЕС от Ц. Х., на което следвало да се избере управител на ЕС. Твърди, че мнозинството на ОС избрало за управител К. Д., за касиер Александър Сладкаров и за контролър Б.С. но вместо това бил протоколиран различен от направения избор. Твърди се, че узнал за това след като видял залепено съобщение около март месец 2021 г.

При преценка на събраните доказателства съдът намира, че ищецът не установи твърдения порок, а именно, че процесните решения не са взети. В случая не се събраха данни протоколът да е оспорен по реда и в срока по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС, а именно писмено пред управителния съвет (управителя) в 7-дневен срок от съобщението по ал. 7, но не по-късно от един месец в случаите, когато собственикът, ползвателят или обитателят отсъства. Предвид това протоколът е стабилизиран и се ползва с обвързваща съда доказателствена сила, т.е. установява извършените от ОС на ЕС действия и взетите решения. Същевременно от събраните показания на свидетеля се установи, че същият е във влошени отношения с управителя на етажната собственост, като изнесеното от свидетеля не се потвърждава по никакъв начин от останалия събран по делото доказателствен материал.

По изложените съображения, предявеният иск с правно основание чл.26 ЗЗД се явява неоснователен.

По иска по чл.40 ЗУЕС:

За основателността на исковете 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. С оглед конкретно наведените от страните доводи и възражения, ответниците следва да установяват спазването на всички императивни процедурни изисквания за свикване и провеждане на общото събрание.

Основателността на предявените искове е предпоставена от установяване на факт, от който за ищците е възникнало правото на собственост върху самостоятелен обект в етажната собственост, както и на факта на взети на 25.02.2021 г. решения.

Не е спорно между страните, а и от приетите по делото нотариални актове се установява, че ищците са собственици на самостоятелни обекти в процесната сграда в режим на етажна собственост.

Твърденията от ищците пороци на посочените решения следва да бъдат разгледани в поредността, заявена от ищците.

На първо място ищците твърдят, че протоколът от проведното се събрание не е изготвен в законоустановения 7-дневен срок от провеждане на събранието, както и не е спазен редът за оповестяването му.

Съгласно чл. 16, ал. 4 и ал. 6 ЗУЕС за провеждането на общото събрание се води протокол. Протоколът се изготвя в 7-дневен срок от провеждането на събранието и се подписва от председателстващия и протоколчика. Отказът да се подпише протоколът се отбелязва в

него. Съобразно чл. 16, ал. 7 ЗУЕС председателят на управителния съвет (управителят) в срока по ал. 6 поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите, а в случаите по чл. 13, ал. 2 се изпраща на посочената електронна поща или адрес в страната. Когато в случаите по чл. 13, ал. 2 лицето не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат копия на протоколи, то се смята за уведомено с поставяне на съобщението.

В случая ответната страна не ангажира доказателства да е спазена процедурата по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, което е достатъчно основание за отмяна на взетите решения на ОС на ЕС, проведено на 25.02.2021 г. Представените към становище от 21.04.2023 г. (преди четвърто по ред открито съдебно заседание) писмени доказателства, касаещи съобщение за изготвен протокол от проведено ОС на ЕС и протокол за поставянето му, без изложение на обстоятелства за причините, поради които ответникът не е могъл да ги посочи и представи с отговора на исковата молба, не следва да се вземат предвид от съда, тъй като е налице настъпила преклузия за приобщаването им по делото.

По изложените съображения, предявеният иск с правно основание чл.40, ал. 1 ЗУЕС се явява основателен.

По отговорността на страните за разноски:

При този изход на спора право на разноски имат и двете страни съобразно уважената, респ. отхвърлената част от исковете. На ищеца на основание чл.78, ал.1 ГПК следва да се присъди сумата от 380 лева за държавна такса, адвокатско възнаграждение и съдебни удостоверения. На ответника на основание чл.78, ал. 3 ГПК следва да се присъди сумата от 400 лева за адвокатско възнаграждение.

Воден от горното, Софийски районен съд, 171 състав

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ предявения от К. П. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, А. Б. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, Е.К.П. ЕГН \*\*\*\*\*, С. Х. К., ЕГН \*\*\*\*\*, М. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез а. П. срещу Етажна собственост, находяща се в гр. София, бул. "Ц.Ш." № ..., БЛ. ... иск с правно основание чл.26 ЗЗД за прогласяване нищожността на взети с решение на ОС на ЕС от 25.02.2021г. решения, поради липсата на взето решение, въпреки че такова е отразено в протокола на общото

събрание.

ОТМЕНЯ по предявления от К. П. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, А. Б. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, Е.К.П. ЕГН \*\*\*\*\*, С. Х. К., ЕГН \*\*\*\*\*, М. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез а. П. срещу Етажна собственост, находяща се в гр. София, бул. "Ц.Ш." № ..., БЛ. ... иск с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС решенията, обективирани в протокол от ОС на ЕС, проведено на 25.02.2021г.

ОСЪЖДА Етажна собственост, находяща се в гр. София, бул. "Ц.Ш." № ..., БЛ. ... да заплати на К. П. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, А. Б. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, Е.К.П. ЕГН \*\*\*\*\*, С. Х. К., ЕГН \*\*\*\*\*, М. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез а. П. на основание чл.78,ал.1 ГПК разноси в размер от общо 380 лева.

ОСЪЖДА К. П. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, А. Б. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, Е.К.П. ЕГН \*\*\*\*\*, С. Х. К., ЕГН \*\*\*\*\*, М. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез а. П. да заплатят на Етажна собственост, находяща се в гр. София, бул. "Ц.Ш." № ..., БЛ. ... на основание чл.78,ал.3 ГПК разноси в размер от общо 400 лева.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

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