

РЕШЕНИЕ

№ 13981

гр. С, 15.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: ЛИЛИЯ ИВ. МИТЕВА

при участието на секретаря ДТ
като разгледа докладваното от ЛИЛИЯ ИВ. МИТЕВА Гражданско дело № 20211110157994 по описа за 2021 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано предявени от О. К. Ж., ЛНЧ *** и Ж. Е. Ж., ЕГН ***** обективно и субективно кумулативно съединени конститутивни искиове с правна квалификация чл. 40, ал. 1 ЗУЕС против Л. С. А., ЕГН ***** , Л. Е. А., ЕГН ***** , С. П. В., ЕГН ***** , М. Д. В., ЕГН ***** , Н. Г. Г., ЕГН ***** , И. Н. Г., ЕГН ***** , Ц. Д. Б., ЕГН ***** , Р. М. Т., ЕГН ***** и Р. Ф. Т., ЕГН ***** , в качеството им на собственици на самостоятелни обекти в етажна собственост, находяща се на адрес: гр. С, ул. „Ч“ № 5 за отмяна на решения на общото събрание на етажните собственици, проведено на 19.08.2021 г., обективирани в т. 1 до т. 3 включително от протокол от 19.08.2021 г.

В исковата молба се посочва, че ищите са носители на правото на собственост върху недвижим имот – апартамент № 4, находящ се в гр. С, кв. „П-Б“, ул. Ч“ № 5. Твърдят, че не е била спазена процедурата за свикване на общото събрание на етажната собственост, в която се намира собственият им недвижим имот, тъй като не била поставена покана за свикване на общо събрание, като ищите не били уведомени по друг начин за намерението за неговото провеждане, а не било ясно и от кого е свикано процесното общо събрание, доколкото етажната собственост нямала управител. Считат, че при взимане на оспорените решения не е спазена регламентираната в ЗУЕС процедура, като не присъствали всички етажни собственици. Оспорват на общото събрание да са присъствали ответниците Нешо Г. и Р. Т. и твърдят, че положените в протокола подписи не им принадлежат. В този смисъл поддържат,

че оспорените решения са взети при липса на изискуемия от ЗУЕС кворум от 67% идеални части от общите части на сградата в режим на етажна собственост и липсвали данни събранието да е проведено при условията на спадащ кворум, както и не било формирано необходимото мнозинство. Сочат, че не била спазена процедурата за оповестяване на протокола от проведното се общо събрание на собствениците съгласно чл. 16 ЗУЕС, като допълват, че в законоустановения срок не бил изготвен протокол с реквизитите по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, а на ищите не бил връчен заверен препис от същия. Твърдят, че оспорените решения са нищожни, тъй като не отразяват действителната воля на общото събрание, а волеизявленията на етажните собственици са направени в резултат на оказан натиск от страна на собствениците на апартамент № 1 и апартамент № 6, които искали да газифицират притежаваните от тях самостоятелни обекти, което не можело да се случи без газификация на цялата сграда в режим на етажна собственост. Поддържат, че извършените в резултат от взетите решения преустройства създават опасност от взривове и обгазяване на живущите в сградата. С оглед изложеното, молят за отмяна на решенията на общото събрание, обективирани в протокол от 19.08.2021 г. Претендират разноски.

В срока по чл. 131 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответниците Л. С. А., Л. Е. А., С. П. В., М. Д. В., Н. Г. Г., И. Н. Г. и Ц. Д. Б., с който предявените иски се оспорват като недопустими и неоснователни. Оспорват процесуалната легитимация на ищцата Ж. Е. Ж., като твърдят, че не се установява същата да е титуляр на право на собственост по отношение на самостоятелен обект в процесната сграда в режим на етажна собственост. Посочват, че във връзка с желанието на етажните собственици за газифициране на жилищната сграда било свикано общо събрание на етажните собственици на 19.08.2021 г. от 18.00 часа от Л. А., М. В. и Ц. Б., чрез покана, поставена на 09.08.2021 г. в 17.00 часа на таблото за съобщения във входа на сградата, за което бил съставен надлежен протокол. Твърдят, че тъй като в посочения ден и час за провеждане на общото събрание не бил събран необходимият кворум, събранието било отложено с един час за 19.00 часа, когато било проведено при условията на спадащ кворум с участието на Л. А., М. В., С. В., И. Г. и Ц. Б., които гласували „за“ по всички точки от предварително обявения дневен ред, за което в същия ден бил съставен протокол. Допълват, че копие от протокола с обективирани в него решения на етажните собственици бил поставен на 20.08.2021 г. в 17.00 часа на таблото за съобщения на входа на сградата. Предвид изложеното считат, че ищите са били надлежно уведомени за процесните решения на етажните собственици на 20.08.2021 г., с оглед което не е спазен преклузивният срок за предявяване на настоящите иски, посочен в чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

Твърдят, че процесното общо събрание е свикано и проведено при спазване на нормативните изисквания за това, както и че решенията са взети с необходимото мнозинство, за което излагат подробни твърдения. Оспорват твърдението в исковата молба за указване на натиск върху етажните собственици за приемане на оспорените решения. Молят за отхвърляне на предявените иски и присъждане на сторените в хода на настоящото производство съдебни разноски.

В срока по чл. 131 ГПК по делото не е постъпил писмен отговор от ответниците Р. М. Т. и Р. Ф. Т..

По допустимостта на предявените искове

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

Видно от представения с исковата молба Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот №106, том XLII, дело №10365/1998 г. и от Удостоверение за сключен граждански брак между ищите на 14.09.1992 г., ищецът О. К. Ж. е придобил в режим на СИО с ищата Ж. Е. Ж. собствеността върху недвижим имот – апартамент № 4, находящ се на третия етаж в сграда №9 в гр. С заедно с припадащите се 14,455 % ид. ч. от общите части на сградата и 2,371 % ид. ч. от дворното място, върху което е построена сградата, цялото с площ от 3177 кв. м, , съставляващо парцел VII-196, 380 от кв. 251 по плана на гр. С, м. „П-Б“, гараж №2, находящ се на приземния етаж в жилищна сграда №9 ведно с 2,953 % ид. ч. от общите части на сградата и 0,484 % ид. ч. от дворното място и гараж №3 на приземния етаж в сграда №9 ведно с 2,897 % ид. ч. от общите части на сградата и 0,475 % ид. ч. от дворното място. Следователно ищите се легитимират като собственици на самостоятелни обект в сграда в гр. С, кв. „П-Б“, ул. Ч“ № 5 и са надлежно легитимирани да оспорят решения на общото събрание.

Съгласно чл. 40, ал. 2 ЗУЕС молбата за отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание се подава в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7.

От събраните доказателства не се установява на ищите да е връчен препис от протокола за взети решения от общо събрание на етажната собственост, заверен вярно с оригинала. Според свидетелски показания на КВТ същият е бил уведомен от ищеца, че последният е получил решение на 10.09.2021 г.

Обясненията на ответника Ц. Б., дадени по реда на чл. 176 ГПК, съдържат изявления на страната за връчване на протокола на 04.09.2021 г. за копиране, но същите съдът намира, че не могат да бъдат кредитирани напълно относно датата, тъй като съдържат изгодни за страната обстоятелства, за които не са събрани други доказателства.

Предвид посочено съдът намира, че исковата молба е депозирана от етажни собственици в преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС доколкото няма достатъчно доказателства, от които да се установява, че протокола от ОС е връчен на ищите повече от 30 дни преди депозирането ѝ. Предвид посоченото предявените искове се явяват **допустими**

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

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/.

В случая се атакуват решения, които се твърди да са взети от Общото събрание на собствениците в сградата в режим на етажна собственост на адрес: гр. С, ул. Ч №5, взети на 19.08.2021 г.

Видно от представената строителна документация, вкл. обяснителна записка в сградата са обособени – на приземен етаж : ателие, 5 гаража, 6 мазета, обслужващи помещения, на първи етаж: - два тристайни и един едностаен апартамент, на втори етаж – два тристайни апартамент, на тавански етаж – тристаен апартамент. Следователно не се спори и се установява от представените доказателства, че сградата е в режим на етажна собственост и тъй като самостоятелните обекти в нея са повече от три и принадлежат на различни собственици, управлението на общите части е по реда на ЗУЕС /арг. от чл. 1 и чл. 3 ЗУЕС/.

Не се твърди и не се установява да е избран орган на управление на ЕС съгласно чл. 10, т.2 ЗУЕС – управителен съвет или управител на ЕС.

Установява се от представените документи за собственост, че обектите в сградата са:

- Апартамент №1, находящ се на първи етаж, собственост на Л. С. А. и Л. Е. А. съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 118, том III, рег. № 4163, дело N9 440/2019 г., вписан под акт № 101, том LXXVIII, дело N9 24159/2019 г. ведно с 14, 838 % ид. ч. от общите части на сградата;

- Апартамент №2, находящ се на първи етаж, собственост на С. Л В. съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 77, том XVIII, дело № 4357/1998 г. ведно със 7,450 % ид. ч. от общите части на сградата и гараж №4 ведно с 2,897 % ид. ч. от общите части на сградата;

- Апартамент № 3, находящ се на първи етаж, собственост на М. Д. В., съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 170, том II, рег. № 2492, дело № 368/1999 г., вписан под акт № 102, том XLVI, дело № 11267/1999 г. ведно с 13,473 % ид. ч. от общите части на сградата ;

- на Апартамент № 4, находящ се на втори етаж, собственост на О. К. Ж. и Ж. Е. Ж. ведно с 14,455 % ид. ч. от общите части на сградата, гараж №2, находящ се на приземния етаж в жилищна сграда №9 ведно с 2,953 % ид. ч. от общите части на сградата и гараж №3 на приземния етаж в сграда №9 ведно с 2, 897 % ид. ч. от общите части на сградата;

- Апартамент № 5, находящ се на втори етаж, собственост на Н. Г. Г. и И. Н. Г. (наследници на ВВ Г.а по твърдения на ищите, неоспорени от ответниците) съгласно Нотариален акт за продажба на недвижими имоти №154, том LLLLXXXIX, дело № 47134/1997 г. ведно с 11, 568 % ид. ч. от общите части на сградата

- Апартамент №6:, находящ се на трети етаж, собственост на Ц. Д. Б. съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 22, том I, рег. № 0633, дело № 18/2021 г., вписан под акт № 55, том XXXII, дело № 9711/2021 г. ведно с 16,776 % ид. ч. от общите части на сградата ;

- Ателие на приземен етаж, собственост на Р. М Т. съгласно Нотариален акт №4, том

XXVII, дело № 6550/1998 г. ведно с 7, 586 % ид. ч. от общите части на сграда и гараж №1 ведно с 2,767 % ид. ч. от общите части на сградата.

Не се установява Р. Ф. Т. да е собственик на идеални части от самостоятелен обект в сградата, съответно на идеални части от общите части на сградата, тъй като не се установява нейният праводател според представеното саморъчно завещание - ФСТ да е бил собственик на такива вещни права към момента на неговата смърт.

Предвид посоченото установено в производството е, че етажните собственици в сградата са страните по делото, с изключение на Р. Т.. Притежаваните от тях идеални части по документи за собственост възлизат на общо 100,6 % /като вероятно се касае за техническа грешка, довела до превишаване на 100%/. Не се твърди и не се установява други лица да притежават обекти в сградата, поради което и следва да се приеме, че производството е при участието на всички етажни собственици в сградата.

Атакуваните решения са обективирани в Протокол от Общо събрание на съсобствениците на сграда на адрес: гр. С, р-н В, ул. Ч №5 от 19.08.2021 г. според който по т. 1 от дневния ред е взето Решение за изграждане на газопроводна инсталация на сградата, по т. 2 се упълномощава Ц. Б. да извърши всички необходими правни и фактически действия, свързани с изграждане на сградната газопроводна инсталация и по т. 3 е взето решение разходите за изграждане на сградната газова инсталация в сградата да бъдат за сметка на Ц. Б. и Л. А..

В табличен вид в протокола са посочени съсобственици: Л. А. – апартамент №1, ид.ч. 14,838 %, положен подпис и отбелязване „за“, С. В. – апартамент № 2, ид. ч. 10,347 % - положен е подпис и отбелязване „за“, М. В. – апартамент № 3, 13, 473 % ид. ч. – положен подпис, отбелязване „за“, О. Ж. – апартамент 4, 20,305 % ид. ч. – няма положен подпис, Нещо Г. – апартамент №5 – 14,508 % ид. ч. – положен подпис, Ц. Б. – апартамент № 6, 16,176 % ид ч. – положен подпис, отбелязване „за“ и Р. Т. – Ателие на партер, 10,353 % ид. ч. – положен подпис и отбелязване „за“. Представено е с отговора на исковата молба пълномощно от Л. А., с което упълномощава Л. С. А. да я представлява на общо събрание на собствениците на 19.08.2021 г.

В открито съдебно на 07.03.2023 г. е обявено за безспорно, че на общо събрание на 10.08.2021 г. не са присъствали Н. Г. Г., Р. Т. и Р. Т. и че подписите срещу имената на тези лица не са положени от тях.

На първо място претендираният от ищите порок, водещ до незаконосъобразност на атакуваните решения, се изразява в нарушаване на процедурата по свикване на събранието. 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. В доказателствена тежест на ответниците е да установят изпълнение на посочените нормативните изисквания,

на които следва да отговаря тази процедура.

Ответниците представят документ, озаглавен „свикване на Общо събрание“ от 09.08.2021 г., подписан от Л. А., М. В., Ц. Б., в който е посочено, че се свиква Общо събрание на собствениците на имоти в сградата с цел вземане на решение за изграждане на инсталация избиране на упълномощено лице и разпределяне на разходите, което ще се проведен на 19.08.2021 г. от 18 часа пред входа на блока. Представен е и Протокол от същите лица , в който е посочено, че на 09.08.2021 г. в 17,00 часа е залепена покана за свикване на общо събрание.

От тези доказателства, чието съдържание е необорено от останалите доказателства по делото, съдът намира, че се установява надлежно свикване на общо събрание, тъй като същото е извършено от собственици, които имат 37,068 % ид. ч. от общите части / Л. А. – 7,42 % ид.ч., М. В. 13, 473 % ид. ч., Ц. Б. 16,176 % ид ч./. В случая е установено, че етажната собственост няма избран управител, поради което следвайки логиката на разпоредбите на чл. 12,ал. 2 – ал. 4 ЗУЕС следва да се приеме, че собствениците на най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата са надлежно легитимирани да свикат ОС, което и в случая са сторили.

На следващо място оспорва се, че няма данни събранието да е проведено при спадащ кворум и решенията да са взети с необходимото мнозинство.

Съгласно чл. 16, ал. 1 и чл. 15, ал. 1 ЗУЕС общото събрание се провежда на подходящо място в етажната собственост, прилежащата ѝ площ или на друго място в близост до нея и на него присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 % идеални части от общите части на етажната собственост, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и 7. Съгласно чл. 16, ал. 2 ЗУЕС ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум по ал. 1, 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 % идеални части от общите части на етажната собственост.

Съгласно чл. 16, ал. 4 ЗУЕС за провеждането на общото събрание се води протокол, като протоколчикът се избира с обикновено мнозинство по предложение на председателстващия. От представения протокол не е видно кой е извършил протоколирането на събранието, тъй като липсва посочен протоколчик, а и председателстващ на събранието, както и решение за избор на такива. Обстоятелството, че етажната собственост не е имала избран управител, не дерогира изискванията за документиране провеждането на общо събрание чрез изготвяне на протокол от надлежно избран протоколчик и подписването му от председателстващия и протоколчика съгласно чл. 16, ал. 6 ЗУЕС. Поради това и следва да се приеме, че е нарушена нормите на чл. 16, ал. 4 и ал. 6 ЗУЕС, съгласно която за провеждането на общото събрание се води протокол от протоколчик, който се избира с обикновено мнозинство по предложение на председателстващия и се подписва от председателстващия и протоколчика. Това нарушение, доколкото не е наведено като нарочно основание за незаконосъобразност на решенията, не е сред формиращите крайните изводи на съда обстоятелства.

В случая обаче от протокола не е виден часът на провеждане на общото събрание, за да се приеме, че е проведено нито в обявения час, нито един час по-късно. Доколкото е прието за безспорно, че Н. Г. Г., Р. Т. и Р. Т. не са присъствали на събранията, то установено е, че на ОС са присъствали собствениците, притежаващи 54,843 % ид. ч. от общите части, като сбор от ид. ч. на Л. С. А. – лично и като пълномощник на Л. Е. А. /14,838 %/, С. Л В. /10,347 %/, М. Д. В. /13,473%/ и Ц. Б. /16,176%/. Дали И. Г. е присъствал не се установява по установения ред съгласно чл. 16, ал. 5 ЗУС, тъй като в протокола не се съдържа името му и начинът, по който е гласувал. Поради това и при липса на данни в изготвения протокол, че събранията са проведени при отлагане с един час, за да е надлежно при кворум под 67 % ид.ч., само на това основание – неспазване предвидения кворум, същото и взетите на него решения се явяват незаконосъобразни.

Обстоятелството, че в съобщение за поставяне на 20.08.2021 г. на копие от протокола за ОС, подписано от трима собственици, е посочено, че събранията са проведени при спадащ кворум, не води до различен извод, тъй като обстоятелства относно провеждането на общото събрание, включително липсата на кворум в предварително обявения час и отлагането с един час по реда на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС, следва да са надлежно отразени в самия протокол, подписан от протоколчика и председателя, който съставлява частен свидетелстващ документ в тази си част. В случая такъв документ от такива лица не е изготвен, а в представения протокол липсва удостоверяване на посочените обстоятелства дори чрез подписите на присъстващите етажни собственици.

Съгласно чл. 17, ал. 2, т. 6 за присъединяване на сградата към газоснабдителната мрежа решенията на ОС се приемат с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части. Поради това и останалите доводи за незаконосъобразност на решенията поради липса на мнозинство от 67 % ид.ч. не са налице, тъй като мнозинството от 54,843 % ид.ч. на собствениците на Л. С. А. и Л. Е. А., С. Л В., М. Д. В. и Ц. Б. се достатъчни.

Неотносими към законосъобразността на решенията са сочените от ищите обстоятелства, че решенията целят да бъдат газифицирани само апартамент № 1 и апартамент №6 и че е следвало да се използва наличното локално отопление. Не се установява с решенията да се застрашава живота и здравето на обитателите на сградата или да са в противоречие с конкретни нормативни изисквания, а целесъобразността им не подлежи на преценка от съда. В рамките на настоящото производство не подлежи на преценка от съда и начинът, по който фактически се изпълняват решенията и се проектира и изгражда съответната инсталация.

По отговорността на страните за разноски:

При този изход на спора на основание чл.78, ал.1 ГПК ищите имат право на реално сторени и доказани в производството разноски в размер на 610 лева/ от които 240 лева за внесена държавна такса и на 370 лева за адвокатска защита/.

Воден от горното, Софийски районен съд, 118 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ на основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС по исковете на О. К. Ж., ЛНЧ *** и Ж. Е. Ж., ЕГН ***** против Л. С. А., ЕГН *****, Л. Е. А., ЕГН *****, С. П. В., ЕГН *****, М. Д. В., ЕГН *****, Н. Г. Г., ЕГН *****, И. Н. Г., ЕГН *****, Ц. Д. Б., ЕГН *****, Р. М. Т., ЕГН ***** и Р. Ф. Т., ЕГН *****, в качеството им на собственици на самостоятелни обекти в етажна собственост, находяща се на адрес: гр. С, ул. „Ч“ № 5 решения на общото събрание на етажните собственици от 19.08.2021 г., обективирани в т. 1, т. 2 и т. 3 от протокол от 19.08.2021 г.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК Л. С. А., ЕГН *****, Л. Е. А., ЕГН *****, С. П. В., ЕГН *****, М. Д. В., ЕГН *****, Н. Г. Г., ЕГН *****, И. Н. Г., ЕГН *****, Ц. Д. Б., ЕГН *****, Р. М. Т., ЕГН ***** и Р. Ф. Т., ЕГН *****, в качеството им на собственици на самостоятелни обекти в етажна собственост, находяща се на адрес: гр. С, ул. „Ч“ № 5 да заплатят на О. К. Ж., ЛНЧ *** и Ж. Е. Ж., ЕГН ***** сумата **610 лева** – разноски за производството за внесена държавна такса и адвокатско възнаграждение.

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: _____