

# РЕШЕНИЕ

№ 14966

гр. София, 20.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

при участието на секретаря КРАСИМИРА М. ИНКОВА  
като разгледа докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско дело № 20221110119346 по описа за 2022 година

### **Производството е по реда на чл. 124 ГПК.**

Производството по делото е образувано по искова молба подадена от „К.“ ЕООД, ЕИК .... срещу Собственици на самостоятелни обекти в Етажна собственост на адрес: гр.С, бул. „Б.“, №, сграда ..., представлявана от управителя на етажната собственост - К. Д. Л., с която е предявен конститутивен иск с пр. осн. чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решения по т. 6, т. 8, т. 9, т. 10, т. 11, т. 14 и т. 16, приети на проведеното на 28.03.2022 г. общо събрание на ЕС.

Ищецът „К.“ ЕООД твърди, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС, а именно - апартамент №, находящ се в гр.С, бул. „Б.“, №, сграда ..., вх. Г. Твърди, че на 28.03.2022 г. е проведено общо събрание на етажните собственици, за което е съставен протокол от тази дата. На същото били взети решения по т. 6, т. 8, т. 9, т. 10, т. 11, т. 14 и т. 16 от дневния ред. Твърди се, че оспорваните решения на общото събрание, обективирани в протокола от 28.03.2022 г. подлежат на отмяна, поради незаконосъобразно свикване и провеждане на събранията, както и поради нарушение на императивни правни норми. Поддържа да не е спазена процедурата по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС за свикване на ОС, доколкото поканата за свикване на ОС не била подписана от всички членове на УС, а само от един. Наред с това сочи, че процесното събрание било проведено в противоречие на правилата по чл. 16, ал. 1 ЗУЕС, а именно – че ОС се провежда в сградата на ЕС, прилежащата ѝ площ или на друго място в близост до нея, доколкото процесното ОС било проведено на друг адрес, а именно – хотел „Фиеста“, находящ се на бул. „Б.“ №. Соци също, че не бил налице изискуемия от закона кворум за провеждане на ОС. Навежда твърдения, че е нарушена и разпоредбата на чл. 16, ал. 3 ЗУЕС, доколкото ОС е приело решения № 6, 8, 9, 10 и 11, които не били включени в предварително обявения дневен ред на събранията. На следващо място счита атакуваните решения и за материално незаконосъобразни. По отношение на взетите решения по т. 9, т. 10 и т. 11 за налагане на санкция при паркиране на автомобил на забранено място и за определяне размера на тази санкция, счита, че извън компетентността на ОС е да определя, налага и изпълнява каквито и да било санкции. В подкрепа на това излага и че подземният паркинг, който се намирал в процесната сградата, не представлявал обща част, а е бил самостоятелен обект в сградата, в който собствениците на паркоместа притежавали идеални части и между тях възниквала обикновена съсобственост. По отношение на решения №6 и №8 за паркирането на

МПС в гаража на сградата и въвеждането на такса за паркиране към ЕС, отново сочи, че ОС нямало правомощия да взема процесните решения, доколкото гаражът не представлявал обща част на сградата. По отношение на решения № 14 и № 16 относно маркировката на паркоместата счита, че извън компетентността на ОС е да взема процесните решения, като сочи и че решение № 16 противоречало и на императивните изисквания за минимален размер на ширината на едно паркомясто, залегнали в Приложение № 24 към Наредба № 2 от 17.01.2001 г. за сигнализацията на пътищата с пътни знаци. Поради изложеното се иска оспорените решения на общото събрание на Етажната собственост да бъдат отменени. Претендира и разноси по производството.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор от ответника, в който излага становище за недопустимост на предявения иск, като предявен след изтичане на преклузивния срок. По същество поддържа неоснователност на предявените искове. Твърди, че са спазени всички законови изисквания за свикване и провеждане на ОС на ЕС, доколкото поканата за свикване на ОС била подписана от председателя на УС на ЕС. Соци, че било спазено и изискването по чл. 16, ал. 1 ЗУЕС, доколкото ОС било проведено на адрес, намиращ се в близост до сградата на ЕС. Соци, че събранието е било проведено и съгласно предвидения в ЗУЕС кворум. Твърди, че решения № 6, 8, 9, 10 и 11 били включени в дневния ред, доколкото същите били взети по т. 2 и т. 3 от дневния ред и само детайлизирали решенията по т. 2 и т. 3 от дневния ред. Счита, че решенията по т. 9, 10 и 11 били взети в пълно съответствие с разпоредбата на чл. 55, ал. 2 ЗУЕС, доколкото ОС е било приело, че паркирането на чуждо паркомясто представлявало нарушение на Правилника за вътрешния ред на ЕС и като такова подлежало на санкция, поради което счита, че от компетентността на ОС е да взема посочените решения. Твърди, че ОС не е взело решение за налагане на санкция, а само е определило кое поведение представлява нарушение на ЗУЕС и на Правилника за вътрешния ред. Не оспорва твърдението, че паркингът представлявал самостоятелен обект, но твърди, че това не изключвало наличието на общи части в самия паркинг като маневрени пространства, рампи, подходи за автомобили и пешеходци и др. Твърди, че общият подземен паркинг не се явявал обект в режим на обикновена съсобственост, а представлявал обект в режим на етажна собственост, с особен режим на ползване, като части от него представлявали части за общо ползване от всички етажни собственици. Ето защо счита за законосъобразни решенията по т. № 6 и т. № 8, доколкото същите касаели паркиране единствено в общите части на гаража и не засягали самостоятелен частен имот. По отношение на решенията по т. № 14 и т. № 16 счита, че ОС притежава компетентност за приемането им, доколкото въпросът за промяна на маркировката на паркоместата е бил свързан със спазване на вътрешния ред в сградата. Поради изложеното моли съда да отхвърли предявения иск, а атакуваните решения като валидни и законосъобразни да бъдат оставени в сила. Претендира сторените в производството разноси.

**Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

**Предмет на делото е конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.**

Съгласно чл. 40, ал. 1 ЗУЕС всеки собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС може да иска отмяна на незаконосъобразно решение ОС на ЕС, като по силата на ал. 2 на същата разпоредба, 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, който срок е спазен, доколкото се иска отмяна на решение на СО на ЕС, проведено на 28.03.2022 г., протоколът и съобщението за него са обявени на 28.03.2022 г., 30-дневният срок не е изтекъл към датата на депозиране на исковата молба – 11.04.2022 г.

Видно от представен препис от нотариален кат за покупко-продажба ищецът „К.“ ЕООД се легитимира като собственик на имот – апартамент №, находящ се в гр.С, бул. „Б.“, №, сграда ..., вх. Г. Предвид изложеното съдът приема, че исковата молба е подадена в преклузивния срок и от активно легитимирана страна – собственик на

самостоятелен обект в ЕС, поради което следва да се разгледа по същество.

В тежест на всяка от страните е да докаже верността на наведените от нея твърдения, на които основава своите искания или възражения. На основание чл. 154 ГПК в тежест на ищеца е да докаже по иска с правно основание чл. 40 ЗУЕС, че решението, чиято отмяна се иска, е било взето, че е собственик на обект в сградата-етажна собственост, както и че е предявил иска за тяхната отмяна в преклузивния срок.

В тежест на ответната страна е да докаже по делото, че при вземане на посочените в исковата молба решения на Общото събрание на етажната собственост са спазени изискванията за неговото свикване, провеждане и разгласяване, в това число и относно съдържанието на реквизитите на протокола от проведеното на 28.03.2022 г. ОС, както и, че взетите решения не противоречат на императивни материалноправни норми.

При предявен иск за отмяна по чл. 40 ЗУЕС съдът не разполага с правомощие да проверява изцяло законосъобразността на приетото решение, като с оглед на диспозитивното начало в гражданския процес следва да се произнесе само по изрично посочените от ищеца основания за отмяна, доколкото само те представляват основанията на предявения иск. Във всички случаи тези нарушения следва да са конкретно посочени и именно те определят спорния предмет /в този смисъл решение № 37/20.04.2016 г. по гр. д. № 4432/2015 г., I г. о. на ВКС/. С оглед исковия характер на производството и при спазване на принципа на диспозитивното начало, установен в чл. 6, ал. 2 ГПК, предметът на делото е очертан от изложените в исковата молба обстоятелства, поради което съдът е обвързан само от основанията за отмяна, посочени в нея и не следи служебно за законосъобразността на решенията, взети от Общото събрание на етажните собственици на процесната сграда на 17.06.2021 г.

С определение № 28634/27.10.2022 г. са приети за безспорни и ненуждаещи се от доказване следните факти и обстоятелства включени в предмета на спорното материално право: че на 28.03.2022 г. е проведено ОС на ЕС, находяща се в гр.С, бул. „Б.“, №, сграда ..., на което са взети решения по т. 6, т. 8, т. 9, т. 10, т. 11, т. 14 и т. 16 от дневния ред, както и че ищецът е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда в режим на ЕС, а именно – апартамент №, находящ се в гр.С, бул. „Б.“, №, сграда ..., вх. Г.

Първият спорен въпрос в производството е дали общото събрание е свикано и проведено редовно по установения в ЗУЕС ред. Ищецът навежда твърдения за нарушение на процедурата по свикване с аргумента, че не е спазена процедурата по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС за свикване на ОС, доколкото поканата за свикване на ОС не била подписана от всички членове на УС, а само от един-председателя на УС.

Не е спорно по делото, че ответната ЕС се управлява от УС. Това обстоятелство се установява и от протокола от проведеното на 28.03.2022 г. ОС, в който с решения № 17-21 по т. 5 от дневния ред на събранието е прието решение за освобождаване на старите и избор на нови членове на УС.

Не е спорно, а се установява и от приложената по делото поканата за свикване на ОС на ЕС на 28.03.2022 г. (л. 11 по делото), че същата е подписана единствено от председателя на управителния съвет – К. Л..

Съгласно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, общото събрание се свиква чрез поканата, 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. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи – не по-рано от 24 часа след поставянето. В поканата се посочват дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му. Съгласно чл. Чл. 12, ал. 1 ЗУЕС Общото събрание се свиква най-малко един път годишно от: управителния съвет (управителя); или от контролния съвет (контрольора). Посочените разпоредби са императивни и очертават задължителната процедура, която следва да бъде спазена с оглед законосъобразното свикване и провеждане на съвместното общо събрание на ЕС,

като изпълнението на описаните действия следва да бъде доказано пълно и главно от ответниците като положителен факт, на който те основават твърденията си за законосъобразност на взетите решения.

Законът за управление на етажната собственост предвижда две основни форми на управление на етажната собственост - общо събрание и/или сдружение на собствениците. При първата форма органите на управление съгласно чл. 10 ЗУЕС са: 1. общо събрание; 2. управителен съвет (управител). Според чл. 12, ал.1 от същия закон Общото събрание се свиква най-малко един път годишно от: 1.управителния съвет (управителя); 2. контролния съвет (контрольора). Чл.19 пък сочи, че изпълнителен орган на етажната собственост е управителен съвет (управител); управителният съвет се състои от нечетен брой членове, определен с решение на Общото събрание, но не по-малко от трима, като членовете на управителния съвет избират помежду си председател.

От горната уредба е видно, че законът дава възможност на Общото събрание на етажната собственост по своя преценка да избере колективен изпълнителен орган - управителен съвет или едноличен такъв - управител. Следва да се приеме, че когато е избран колективен орган - управителен съвет именно той упражнява предвидените в закона правомощия на изпълнителния орган, включително по свикване на общото събрание съгласно чл.12, ал.1, т.1 ЗУЕС. Съответно, когато е избран едноличен изпълнителен орган - управител, свикването на общото събрание се извършва от него (*в този смисъл е постановеното по реда на чл. 290 ГПК Решение № 32/06.03.2014 г. по гр. д. № 6489 по описа ВКС, 2-ро ГО за 2013 година*).

Както бе посочено по-горе, не е спорно по делото, че ответната Етажна собственост се управлява от избран колективен изпълнителен орган за управление - управителен съвет. При това положение свикването на Общото събрание на 28.03.2022 г. е следвало да бъде извършено от управителния съвет, а не еднолично от председателя му. Поканата би могло да изхожда от председателя, ако е взето решение на управителния съвет за свикване на общо събрание и председателят е упълномощен да изпрати покани на етажните собственици. По настоящето дело липсват такива твърдения и доказателства да е взето такова решение. Общото събрание на 28.03.2022 г. е свикано от К. Л., посочен като председател на управителния съвет на етажната собственост и като такъв не разполага с правомощие сам да свиква общото събрание. Следователно не е спазена процедурата по свикване на процесното ОС на ЕС.

По тези съображения и при приложение на принципа за разпределяне на доказателствената тежест за подлежащите на доказване по делото обстоятелства, съдът намира, че предявеният иск за отмяна на атакуваните решения се явява основателен. Ответниците, представлявани от управителя на ЕС, не са ангажирали доказателства обосноваващи спазена законна процедура по провеждане на атакуваното ОС. Липсата на доказване, че общото събрание е проведено при спазване изискванията на закона е достатъчно основание за отмяна на решенията, защото представлява съществено нарушение на процедурата по свикване на общото събрание. Посочените нарушения налагат отмяната на решения по т. 6, т. 8, т. 9, т. 10, т. 11, т. 14 и т. 16, обективирани в протокола от 28.03.2022 г., поради нарушаване на процедурата по провеждане на Общото събрание. Предвид горното, съдът намира, че само на това основание решението на Общото събрание следва да бъде отменено, без да се налага обсъждането на останалите възражения досежно материалната незаконосъобразност на взетите решения.

#### **Относно разноските по производството**

Предвид изхода на делото право на разноски има ищецът. Същият претендира съобразно представеният списък по чл. 80 ГПК на разноски за платена държавна такса в размер на 80 лв. и адвокатско възнаграждение за настоящото производство – 1000 лв. и адвокатско възнаграждение в размер на 200 лева в производството по обжалване на допуснатото обезпечение по чл. 389 ГПК, което следва да бъде присъдено в настоящото съдебно производство. Съдът намира за основателно релевираното от ответника възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, претендирано от ищеца, с оглед правната и фактическата сложност на делото, вида на предявения иск

–неоценяем конститутивен иск и при съобразяване на разпоредбата на чл. 7, ал.1, т. 4 от Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения възнаграждението следва да бъде редуцирано до сумата от 600 лева.

Така мотивиран, Софийският районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ**, на основание **чл. 40 ЗУЕС**, по иск на „К.” ЕООД, ЕИК ....., предявен срещу Собственици на самостоятелни обекти в Етажна собственост на адрес: гр.С, бул. „Б.“, №, сграда .., представлявана от управителя на етажната собственост - К. Д. Л. решения по т. 6, т. 8, т. 9, т. 10, т. 11, т. 14 и т. 16, обективирани в протокол от проведеното на 28.03.2022 г. общо събрание на ЕС.

**ОСЪЖДА** Собственици на обособени обекти в Етажна собственост на адрес: гр.С, бул. „Б.“, №, сграда 3 да заплатят на „К.” ЕООД, ЕИК .... сумата от 680 лева разноси по настоящото делото и сумата от 200 лева разноси в производството по в.ч.г.№ 6025/2022 г. по описа на СГС.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Софийски градски съд.

**Препис** от решението да се връчи на страните.

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