

РЕШЕНИЕ

№ 905

гр. С. 16.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

при участието на секретаря КРАСИМИРА М. ИНКОВА
като разгледа докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско дело № 20231110137063 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 124 ГПК.

Предявени са от ищеца Д. Т. Т. конститутивни иски с правно основание **чл. 40, ал. 1 и 2 ЗУЕС** за отмяна на Решенията № 1, № 2 и № 3, взети на общото събрание на Собствениците на обекти в сграда в режим на Е.с., намираща се гр.С. жк. „О. к“ 2, вхл., проведено на 30.05.2023 г. в 19:00 часа.

Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект, намиращ се в сграда в режим на Е.с., намираща се гр.С. жк. „О. к“ 2, вхл. именно апартамент № Сочи, че на 30.05.2023 г. в 19:00 ч. било проведено общо събрание (ОС), за което бил съставен протокол от тази дата и съответно били взети решения, касаещи ЕС. Твърди, че са нарушени изискванията на закона и по-конкретно разпоредбата на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС като не е изготвена и поставена на видно място покана за свикване на събранието с предварително определен дневен ред съгласно изискванията на закона. Твърди се и, че не са спазени и изискванията за кворум съгл. разпоредбата на чл. 15, ал. 1 ЗУЕС. Моли да бъде уважен предявения иск и да бъдат присъдени сторените разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът оспорва основателността на предявените иски. Счита, че решенията взети на 30.05.2023 г. не страдат от пороци и че е изцяло спазена процедурата предвидена в ЗУЕС, касаеща свикването и провеждането на ОС на ЕС. Оспорва твърденията на ищеца за липса на покана, протокол за поставяне на покана с предварително обявен дневен ред, за липса на кворум при вземането на процесните решения, липса на списък на присъстващите и избор на председателстващ и протоколчик. Твърди, че от години е налице конфликт между ищцата и съседите ѝ заради нанесено от нея увреждане на обща част на ЕС, изразяваща се в неправомерно и пожароопасно извеждане към фасадата на отдушник на абсорбатор от кухнята на ап. 38. Сочи, че за нуждите на ЕС – поставяне на обяви, съобщения и покани (които да бъдат опазени от ищцата да не ги къса) във входа било изградено информационно табло със стъклени вратички, които се заключвали. На 20.05.2023 г. Д. Т. заляла таблото с жълта боя и попречила ползването му. Отказала да плаща и дължимите входни такси. Г-жа А. М. изготвила покана за свикване на ОС на 30.05.2023 г., която поради повредата на информационното табло била залепена на видно място на входа в 20:00 часа на 21.05.2023 г.. На следващия ден Д. Т. демонстративно скъсала поканата и

това наложило председателя на УС да залепи нова на следващия ден. Твърди, че на 30.05.2023 г. е проведено ОС на ЕС при спазване на всички законови изисквания. Ищцата не присъствала на събранието. Счита, че ищцата не е активно легитимирана да предяви настоящия иск като твърди, че последната не е собственик на самостоятелен обект в сградата. Моли за отхвърляне на предявения иск. Претендира разноски.

Софийски районен съд, след преценка на всички доказателства и доводи на страните съгласно чл. 235, ал. 2 от ГПК, приема за установено следното от фактическа страна:

Представен е нотариален акт за покупко-продажба на имот от 1996 г. (л. 52-53), видно от който М.П.П. е придобил собствеността на апартамент № с площ от 79,53 кв.м. - самостоятелен обект в сградата – Е.с.. Прието по делото е и решение № 229153/30.09.2019 г., постановено по гр.дело № 37827/2019 г. по описа на СРС, с което е прекратен гражданския брак сключен на ... г. между М.П.П. и ищцата Д. Т. П. От съдържанието на постановения съдебен акт се установява, че ползването на семейното жилище придобито по време на брака - на апартамент № с площ от 79,53 кв.м. се предоставя на ищцата Д. Т. П.

Прието по делото е и удостоверение № 712 (л. 58), издадено от СтоС. о р-н „О. к“, от което е видно, че за председател на управителния съвет на Е.с., намираща се гр.С. жк. „О. к“ 2, вхл. с решение от 18.03.2023 г. за срок от две години е избрана А. Н. М..

Като доказателство по делото е представена покана за свикване на ОС на ЕС на 30.05.2023 г. от 19:00 часа (л. 40 по делото), с посочен в нея нарочен дневен ред, подписана от управителя А. М., залепена на 21.05.2023 г., в 20:00 часа в присъствието на свидетеля Д.Ж..

Приет по делото е и протокол от 30.05.2023 г. на общото събрание на ЕС, в който са обективирани и обжалваните от ищцата решения (л.42-43). Към протокола е приложен и списък на собствениците и пълномощниците, присъствали на проведеното Общо събрание (л. 44). Представено е и пълномощно от О. О.К. в качеството си на собственик на самостоятелен обект – ап. 40, с което упълномощава А. М. да го представлява на ОС на ЕС.

Представено е и съобщение (л.41), от което се установява, че на 31.05.2023 г., в 20:00 часа е поставено съобщение за изготвен протокол от ОС на ЕС от 30.05.2023 г., който е на разположение на етажните собственици, които могат да получат копие от него от домоуправителя или от касиера на ЕС. Отразено е, че при поставянето на съобщението са присъствали членовете на ЕС- А. Н. М. и Д.ВЄЖ.

По делото са събрани гласни доказателствени средства посредством разпитите на свидетелите ГЄМ.Д. и Б.П.Т.

Разпитан свид. М. твърди, че живее в ж.к. О. к, бл., вх от ... и че е бил в домсъвета до преди две години, когато приключил мандата му. Разказва, че във входа има табло за съобщения и уведомления от лявата страна, а уведомленията за събрания на ЕС се лепят на стената при входа. Покани за общи събрания нямало, имало известия за събрания на ЕС. Понякога ги лепели на таблото, понякога на стената. Не е присъствал на събранието през месец май 2023 г., лятото бил на село. Не е виждал покана за това събрание, имало една покана, че ще има събрание, след това имало друго съобщение, че няма да има такава. Спомня си, че е имало известие за събрание, което след това било отменено, но не си спомня за коя дата е било насрочено събранието.

Разпитан свид. Т. разказва, че е живее в живее в ж.к. О. к, бл., вх. ап. и е член на домсъвета. Разказва, че процедурата по свикване и провеждане на ОС на ЕС от 30.05.2023 г. е изцяло спазена. Покана за събранието била залепена на 21.05.2023 г. във входа, на видно място на стената, тъй като информационното табло не можело да бъде използвано. Било залято с боя. Още на следващия ден поканата била скъсана. Г-жа М. залепила нова покана и минала лично да уведоми по-голяма част от живущите. Събранието се провело пред входа и започнало в уречения час – 19:00 часа, тъй като бил налице необходимия кворум. Присъствали представители на деветнадесет

апартамента, трима били предварително запознати и набрани по телефона по време на събранието и петима отсъствали. Г-жа Д. Т. и г-н Г.Д. не присъствали.

Други доказателства от значения за предмета на спора, в предвидения процесуален закон срокове, не са ангажирани.

При така установените факти съдът намира от правна страна следното:

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. В тежест на ищцата по иска с правно основание чл. 40 ЗУЕС е да докаже, че притежава самостоятелен обект в сградата на ЕС, което и придава качеството етажнен собственик и взети решения на проведеното на 30.05.2023 г. Общото събрание на ЕС, чиято отмяна се иска.

При установяване на тези обстоятелства в тежест на ответника е да докаже, че са спазени законоустановените в ЗУЕС изисквания за провеждане на общото събрание на собствениците на обекти в сграда в режим на Е.с., намираща се гр.С. жк. „О. к“ 2, вхл., и за вземане на решения на проведеното на 30.05.2023 г. общо събрание, в това число, че оспорените решения са взети при наличието на изискуемите кворум и мнозинство, при спазване на предвидените в ЗУЕС изисквания за представителство, свикване и провеждане на общото събрание и за съставяне на протокола от общото събрание.

Следва да се отбележи, че съгласно решение № 39/19.02.2013г. по гр. д. № 657/2012г. ГК 1 ГО на ВКС решенията на общото събрание на етажната собственост могат да бъдат нищожни или незаконосъобразни, като съдът по конкретното дело преценява кой порок е налице. И в двата случая обаче съгласно изричната разпоредба на чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС искът е за отмяна на порочното решение /нищожно или незаконосъобразно/.

По делото е представен протокола от проведено Общо събрание на собствениците на 30.05.2023 г., протокол за изготвено съобщение за изготвения протокол от ОС, което е поставен на 31.05.2023 г. като исковата молба е депозирана в съда на 30.06.2023 г., тоест в рамките на срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, поради което е допустима и следва да бъде разгледана по същество.

При предявен конститутивен иск по чл.40, ал.1 от ЗУЕС преценката за законосъобразност, която е длъжен да извърши съдът, е ограничена само до изрично посочените в исковата молба нарушения, представляващи самостоятелни основания за отмяна на атакуваните актове на общото събрание. Това следва от характера на производството, което е исково и съдът дължи произнасяне само по заявените в исковата молба основания. В този смисъл е практиката на ВКС – Решение № 58 от 25.03.2014г. по гр.д.№ 5704/2013г. на ВКС, I г.о. Недопустимо е след изтичане на преклузивния срок по чл.40, ал.2 от ЗУЕС да се релевират нови основания за порочност на оспорените решения, взети на ОС на ЕС, включително и чрез поясняване и допълване на исковата молба по реда на чл.143, ал.2 от ГПК.

В исковата молба ищецът заявява следните основания за порочност –нарушени са изискванията на закона и по-конкретно разпоредбата на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС като не е изготвена и поставена на видно място покана за свикване на събранието с предварително определен дневен ред съгласно изискванията на закона и не е спазена процедурата по чл. 15 от ЗУЕС- липсва първоначален кворум за провеждане на ОС, а оттам липсва кворум за законосъобразно вземане на решения. Твърди се и, че не е спазено изискването на чл. 16, ал. 4, изр. 2 ЗУЕС. Ето защо, съдът следва да разгледа и да се произнесе само на тези заявени основания.

Съгласно разпоредбите на чл. 12, ал. 1, чл. 13, ал. 1 и ал. 7 ЗУЕС, общото събрание на етажните собственици се свиква от управителния съвет (управителя) или от контролния съвет (контрольора) 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 поканата се посочват дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на

провеждането му. Посочените разпоредби са императивни и очертават задължителната процедура, която следва да бъде спазена с оглед законосъобразното свикване и провеждане на общото 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.

По делото е представена покана за общо събрание – л. 40, с която А. М. (посочена като управител на ЕС) е свикала общо събрание на етажната собственост в процесната сграда на 30.05.2023 г. от 19:30 ч., съдържаща дневен ред и дата и час на изготвянето ѝ – 21.05.2023 г. в 19:00 ч. Същата е подписана от посоченото лице и от Д.Ж. – свидетел на залепянето ѝ. Макар да не е предствен протокол поканата да е била поставена на видно и общодостъпно място на входа на сградата – по делото не е представен протокол съобразно изискванията на чл. 13, ал. 1, изр. 2 ЗУЕС, който да удостоверява дата и час на поставяне на поканата на видно и общодостъпно място във входа на сградата, съдът приема, че от представените писмени доказателства - покана за общо събрание – л. 40 и събраните гласни такива посредством разпита на свид. Т. по делото се установява, че такива е била залепена на 21.05.2023 г. във входа, на видно място на стената, тъй като информационното табло не можело да бъде използвано

Същевременно обаче, общото събрание не е свикано от надлежния орган за това – по делото безспорно се установи (видно от приложеното по делото уведомление по чл. 46б ЗУЕС (л. 39 по делото), че към датата на свикване на общото събрание изпълнителният орган на етажната собственост е бил управителен съвет от трима членове – А. Н. М., Б.П.Т.и П.Г. П. Съобразно разпоредбите на чл. 19, ал. 1, респ. чл. 31, ал.1 ЗУЕС, Общото събрание на етажната собственост по своя преценка избира изпълнителен орган, който може да е колективен - управителен съвет или едноличен такъв - управител. Когато е избран колективен орган – управителен съвет, именно той упражнява предвидените в закона правомощия на изпълнителния орган, включително по свикване на общото събрание съгласно правилото на чл. 12, ал. 1, т. 1 ЗУЕС. В този смисъл – постановеното по реда на чл. 290 ГПК (преди отмяната на чл. 291 ГПК) Решение № 32 от 06.03.2014 г. на ВКС по гр. д. № 6489/2013 г., II г. о.

Следователно, поканата за свикване на ОС в настоящия случай следва да е подписана от тримата членове на УС (съобразно изискването на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС поканата да бъде подписана от лицата, които свикват общото събрание), 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, но по делото не са наведени твърдения, нито са представени доказателства в тази насока. В противен случай председателят на УС няма правомощие да свикват общо събрание и в този смисъл доводите, изложени в исковата молба, са правилни, като процесното събрание от 04.11.2019 г. не е било надлежно свикано съобразно императивните изисквания на чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 13, ал. ЗУЕС.

Предвид изложеното съдът приема, че по делото не се доказва общото събрание да е било надлежно свикано от оправомощен за това изпълнителен орган на ЕС. Допуснатото нарушение на уредената с императивни норми процедура по свикване на събраниято е абсолютно, поради което се явява основание за отмяна на всички атакувани решения, предмет на делото, без съдът да дължи произнасяне по останалите наведени доводи за материална и процесуална незаконосъобразност.

За пълното на изложението следва да бъде посочено, че е налице нарушение на разпоредбата на чл. 15 от ЗУЕС. Съгласно чл. 15 от ЗУЕС общо събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представител 67 на сто идеални части от общите части на сградата, а ако не присъстват събраниято се отлага с един час и се провежда ако са представени не по-малко от 33 на сто от идеалните части от сградата.

От представения по делото протокол от 30.05.2023 г. на общото събрание на ЕС, в който са обективирани и обжалваните от ищцата решения се установява, че общото събрание е било обявено за 19.00 ч. и поради наличие на кворум – присъствали са над 67 % ид.ч. от общите части на етажната собственост е започнало в уречения час. Отражено е, че присъстват представители на 19 апартамента, че със собствениците на

три апартамента (ап. 45, ап. 54 и ап. 56) се провежда конферентна връзка и че не пристават представители на 5 апартамента. Представен е приложен списък на собствениците и пълномощниците (л. 44). Съдът приема, че няма законово установена пречка част от етажните собственици да участват в ОС чрез конферентна връзка, още повече, че това е и законодателно закрепено с измененията на разпоредбата на чл. 16 ЗУЕС в сила от 31.12.2023 г.

Съгласно разпоредбата на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС, в редакцията си действаща към датата на провеждане на ОС на ЕС протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата – "за", "против" или "въздържал се", техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения.

По делото не се доказва, че общото събрание е проведено при спазване на процедурата, предвидена в чл.15, ал.1 от ЗУЕС, тъй като не се установи на събранието да са присъствали 67 % ид.ч. от общите части на сградата, както е отразено в Протокол от 30.05.2023 г. В настоящия случай, в представения по делото протокол и присъствен списък не са отразени данни сочещи какъв е дела на представените общи части на сградата. В протокола и присъствения списък не са отразени присъстващите и идеалните части, които представляват, с оглед преценка дали е спазено изискването на чл. 15, ал.1 ЗУЕС.

Поради гореизложеното, съдът намира, че са налице нарушения на нормите на ЗУЕС, уреждащи свикването и провеждането на общо събрание на етажната собственост, които нарушения водят до незаконосъобразност на взетите на събранието решения и тяхната отмяна.

По разноските:

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищцата следва да бъдат присъдени направените от нея разноски за държавна такса в размер на 80 лв., както и за възнаграждение за един адвокат. Ищцата е представила договор за правна защита и съдействие съгласно, който е заплатила адв. възнаграждение в брой в размер от 900 лева. Ответниците са навели възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК, което съдът намира за неоснователно. Съгл. разпоредбата на чл. 7, ал.1, т. 4 от Наредба №/2004 г. минималния размер на адв. възнаграждение за неоценяеми иски, какъвто е настоящия е 1000 лева.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иски с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, предявени от **Д. Т. Т., ЕГН *******, със съдебен адрес: гр. С. бул. „В. Л.” № ... срещу **ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ** на сграда в режим на Е.с., намираща се гр.С. жк. „О. к“ 2, вхл., представлявани от управителя на ЕС А. Н. М., решенията на общото събрание на етажните собственици на сграда в режим на Е.с., намираща се гр.С. жк. „О. к“ 2, вхл., обективирани в протокол от проведено на 30.05.2023 г. ОС.

ОСЪЖДА ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ на сграда в режим на Е.с., намираща се гр.С. жк. „О. к“ 2, вхл., представлявани от управителя на ЕС А. Н. М., да заплатят на **Д. Т. Т., ЕГН *******, със съдебен адрес: гр. С. бул. „В. Л.” № ... на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **980.00 лв.**, разноски в производството за държавна такса и адв.възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване по реда на въззивното производство пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____