

РЕШЕНИЕ

№ 21323

гр. София, 23.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 26 СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: РАДОСЛАВ Р. АНГЕЛОВ

при участието на секретаря КРИСТИН ЮЛ. ИВ---А
като разгледа докладваното от РАДОСЛАВ Р. АНГЕЛОВ Гражданско дело № 20221110145693 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на ГЛАВА XIII ГПК (Общ исков процес)

Д. П. Н. и Ю. В. Н--- са предявили срещу етажните собственици в сграда на адрес: гр. С-----, искове с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията на Общото събрание на етажните собственици, проведено на 26.07.2022 г. (съобразно молба-уточнение от 05.12.2022 г.).

Ишците твърдят, че са собственици респективно на ап. 1 и на ап. 4 в сградата, като посоченото общо събрание е било проведено при допуснати нарушения на императивни процесуални норми – събранието е било свикано от „В-“ ЕООД, което не е имало надлежна представителна власт като управител на ЕС поради липса на договорни правоотношения с етажните собственици към онзи момент, като самото събрание е било проведено при липса на изискуемия кворум, тъй като някои от явилите се лица не са били собственици и не са били надлежно упълномощени да представляват собственици на обекти в сградата. Считат, че председателстващият събранието и протоколчикът са били избрани незаконно, а в съдържанието на протокола липсва посочване на идеалните части към всеки обект в нарушение на разпоредбата на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС.

Ответниците, представлявани от управителя на ЕС „В-“ ЕООД, оспорват исквете, като считат, че общото събрание е било редовно проведено при спазване на процедурата по чл. 13 ЗУЕС и при наличие на кворум, доколкото са присъствали представители на 9 от общо 14 обекта в

сградата, т.е. на 2/3 от броя обекти в сградата, без оглед на припадащите им се идеални части от общите части в сградата. Твърдят, че при липса на актуализиран договор за управление с юридическото лице – професионален домоуправител, последният валидно е продължил да упражнява функциите си на основание чл. 21, ал. 2 ЗУЕС и е разполагал с правомощия валидно да свиква общи събрания, а ищите нямат право да оспорват съдържанието на протокола от ОС, след като не са се възползвали от процедурата по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС.

В открито съдебно заседание (о.с.з.) ищите поддържат иска. Излага твърдения, че ответникът няма сключен договор за управление. Моли да се уважи иска. Претендират разноски – адвокатско възнаграждение по чл.38 ЗУЕС и държавна такса в размер на 80.00 лева.

Ответникът подава молба, с която изразява ст---ище за неоснователност на иска. Претендира разноски.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, като прецени доводите на страните и извърши самостоятелна преценка на събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл.235, ал.2 ГПК приема за уст---ено следното от фактическа и правна страна:

По валидността и допустимостта на производството

Общото събрание е проведено на 26.07.2022 г. (л.20, 24 от делото), поради което срокът по чл.40, ал.2 ЗУЕС изтича на 26.08.2022 г. Исковата молба е подадена на 24.08.2022 г. Същата е в преклузивния срок.

Съдът приема, че исковата молба, инициирала настоящото производство, е редовна, от надлежно легитимирана страна, при наличието на правен интерес от исков процес. Заплатена е необходимата държавна такса. Следователно исковата молба е допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Налице са всички положителни и липсват всички отрицателни процесуални предпоставки във връзка със съществуването и надлежното упражняване правото на иск при разглеждане на настоящото производство, които обуславят неговата допустимост. Правото на иск е надлежно упражнено, поради което производството е допустимо. Съдът дължи произнасяне по същество на спора.

По основателността на иска

За да бъде уважен иска ищецът трябва да докаже, 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 уст---ят спазването на всички императивни процедурни изисквания за свикване и провеждане на общото събрание, включително по отношение на представителната власт на управителя на ЕС, който е свикал събранието, както и по отношение на необходимите кворум и мнозинство за вземане на решенията и необходимите реквизити от съдържанието на протокола от ОС.

Съобразно твърденията на страните и на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 ГПК безспорни между страните и ненуждаещи се от доказване са обстоятелствата, че решенията на общото събрание на ЕС, чиято отмяна се иска, са били взети на 26.07.2022 г.

Между страните не се спори, че на 01.01.2020 г. е сключен договор за управление на етажната собственост на процесния обект. За съжаление в договора липсва упоменат срок на действие, поради което съдът служебно прилага императивна правна норма, а именно чл.19, ал.8 (Изм. и доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) и приема, че срокът на договора е 2 години. Следователно договорът изтича на 01.01.2022 г. (л.62 от делото)

Съгласно чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) по решение на общото събрание, взето с мнозинството повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на физически лица или на юридически лица, които не са собственици. Договорът за възлагане се одобрява с решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, и се сключва от упълномощено от общото събрание лице за срок **до две години**. Договор, сключен за по-дълъг срок, се смята за сключен за две години, а клауза, предвиждаща автоматично подновяване на договора или превръщането му в безсрочен, се смята за недействителна. В срока на договора избраното физическо или юридическо лице има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.

По делото липсват материалите, от което да е видно, че ответникът има качеството на домоуправител от 01.01.2022 г. Следователно с настъпването на 00:01 часа на 01.01.2022 г. ответникът губи качеството на домоуправител, поради изтичане срока на договора от 01.01.2020 г. Изводът е, че след 01.01.2022 г. ответникът не е домоуправител.

Не се спори, че на 26.07.2022 г. е проведено ОС (л.20,63-77 от делото). Спори се дали е законосъобразно.

По делото не се спори, че това събрание и свикано от ответника (л.77 от делото) с поставена покана на 19.07.2022 г. Следователно след като няма доказателства за нов договор от 01.01.2022 г. за домоуправител, то към

момента на провеждане на общото събрание (ОС) ответникът не е представлявал домоуправител, нямал е право да свика общо събрание и да протоколира събранието. ОС е проведено от лице без представителна власт, поради което председателстващият събранието не е имал правомощия да председателства и подпише протокола. При този изначален порок, не следва да бъдат разглеждани останалите доводи за допуснати нарушения нормите на ЗУЕС.

С оглед изложеното, съдът приема, че следва да се отменят, като незаконосъобразни всички решения на Общо събрание на етажната собственост на сграда с адрес: гр. С-, взети на събрание от 26.07.2022 г., по искове предявени от Д. П. Н., ЕГН *****, гр. С-- и Ю. В. Н---, ЕГН *****, гр. С-----, ет-2, ап.4 срещу Е- на собствениците в сграда с адрес: гр. С-, на основание чл.40 ЗУЕС.

По разноските

С оглед изхода на делото, ищците имат право на разноски, на основание чл.78, ал.1 ГПК. Д. Н. претендира разноски по чл.38 ЗА и държавна такса в размер на 80.00 лева.

Ищецът Д. П. е направила разход в размер на 80.00 лева – държавна такса за искът. Представила е доказателства за този разход (л.45 от делото). Ето защо Е- на собствениците в сграда с адрес: гр. С- следва да бъде осъдена да заплати на Д. П. Н., ЕГН *****, гр. С-- сумата от 80.00 лева (осемдесет лева), представляващи разноски – държавна такса, в настоящото производство гр. д. № 45693/2022 г., на основание чл.78, ал.1 ГПК.

Искът е неocenяем, поради което възнаграждението се определя на основание чл. 7, ал.1, т. 4 НМРАВ - за други неocenяеми искове - 1000 лева.

Ето защо Е- на собствениците в сграда с адрес: гр. С- следва да бъде осъдена да заплати на адв. А. -офия, -----, - сумата от 1000.00 лева (хиляда лева), представляващи разноски – възнаграждение за адвокат, на основание чл.78, ал.1 ГПК вр. чл.38, ал.2 ЗА.

Воден от горното, СЪДЪТ

РЕШИ:

ОТМЕНЯ всички решения на Общо събрание на етажната собственост на сграда с адрес: гр. С-, взети на събрание от **26.07.2022 г.**, по искове предявени от Д. П. Н., ЕГН *****, гр. С-- и Ю. В. Н---, ЕГН *****, гр. С-----, ет-2, ап.4 **срещу** Е- на собствениците в сграда с адрес: гр. С-, **като незаконосъобразни на основание чл.40 ЗУЕС.**

ОСЪЖДА Е- на собствениците в сграда с адрес: гр. С- **да заплати** на Д. П. Н., ЕГН *****, гр. С-- **сумата от 80.00 лева** (осемдесет лева), представляващи разноски – държавна такса, в настоящото производство гр. д. № 45693/2022 г., **на основание чл.78, ал.1 ГПК.**

ОСЪЖДА Е- на собствениците в сграда с адрес: гр. С- да заплати на адв. А. -офия, -----, - сумата от **1000.00 лева** (хиляда лева), представляващи разноси – възнаграждение за адвокат в настоящото производство гр. д. № 45693/2022 г., **на основание чл.78, ал.1 ГПК вр. чл.38, ал.2 ЗА.**

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред **СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД** чрез **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД**, в двуседмичен срок от съобщаването му, по реда на Глава XX ГПК, **на основание чл.258 ГПК.**

ПРЕПИС от решението да се връчи на:

- ищеца Д. П. Н. чрез адв. А. Ж.
- ищеца Ю- В. Н---
- Е- на собствениците в сграда с адрес: гр. С-
- Е- на собствениците в сграда с адрес: гр. С- **чрез „В-“**
- да се залепи решението с обезличени данни в общите части на Е- на собствениците в сграда с адрес: гр. С-, за което призовкарят да представи доказателства

ДЕЛОТО да се докладва на съдия - докладчик при постъпване на книжа и изтичане на срок.

Съдия при Софийски районен съд: _____