

РЕШЕНИЕ

№ 3249

гр. София, 23.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 43 СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА

при участието на секретаря НАДЕЖДА АЛ. ИВАНОВА
като разгледа докладваното от ЕЛЕНА ЛЮБ. ДОНКОВА Гражданско дело
№ 20231110147901 по описа за 2023 година

Предявени са обективно и субективно съединени искове с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС.

Производството по делото образувано по искова молба от Б. П. М., Г. К. М. и М. Г. М. против *****, с която са предявени обективно съединени искове за отмяна на всички взети решения, обективирани в протокол № 4 от проведеното на 27.07.2023 г. Общо събрание на етажните собственици в горепосочената жилищна сграда, като незаконосъобразни.

В исковата молба се твърди, че ищецът Б. М. е собственик на самостоятелен обект – ап.16, находящ се в *****, ищецът Г. М. е собственик на самостоятелен обект – ап.Б20, находящ се в гр.София, ж.к.Красна поляна, ул.Мечка № 16-18, вх.Б, ет.8, а ищецът М. М. - собственик на самостоятелен обект – ап.А15, находящ се в *****. Ищите поддържат, че на 27.07.2023 г. е проведено ОС на ЕС, което било свикано в нарушение на чл.12 и чл.13 ЗУЕС, тъй като не било посочено по чия инициатива се свиква и не поканата не била поставена на видно и общодостъпно място, не е съставен протокол за поставянето й. Поддържат, че на общото събрание са гласували лица, които не са били упълномощени за това, като ищецът Б. М. е подписан от лице, което не е било негов пълномощник. Твърдят още, че общото събрание е проведено при липса на кворум, а в протокола не е посочено събранието да е отложено поради липса на такъв, което да оправдае вземането на решения с 47,5 на сто идеални части от общите части на сградата. На следващо място се сочи, че взетите решения са в разрез с императивните норми, тъй като таксата по управление и поддръжка по

смисъла на ЗЕУС се разпределя на брой обитатели, а не на апартамент, решенията не са посочени в дневния ред и поканата. Сочи се още, че в протокола липсва списък на присъстващите лица и притежаваните идеални части, начина по който са гласували, не е изготвен в седемдневен срок и не е подписан от председателстващия. Според ищците копие от протокола от проведеното ОС на ЕС не е бил предоставен на основание чл.16, ал.7 ЗУЕС. За част от горепосочените нередовности, ищците Б. М. и Г. М. твърдят, че са изпратили оспорване на електронен адрес на ответника, но поради липса на предприети действия, ищците обуславят правния си интерес от предявените иски. Молят за отмяна на взетите от т.1 до т.6 включително решение на процесното общо събрание, поради тяхната незаконосъобразност. Претендират разноски.

В срока по чл.131 ГПК по делото е постъпил писмен отговор, в който се изразява становище за неоснователност на предявените иски. Оспорват се изложените в писмения отговор твърдения за нередовност на свикването и провеждането на ОС на ЕС. Сочи се, че ОС е свикано от управителя на УС на ЕС, като в поканата е отбелязана датата и часа на провеждането му, мястото, където ще се проведе и дневния ред. Поддържа се, че поканата е поставена на 19.07.2023 г. на видно място в общите части на ЕС, за което е съставен протокол, като отделно от предходното собствениците били уведомени чрез съобщения в социалната мрежа Viber. Твърди се, че поради техническа грешка в протокола е отразено, че събранието е започнало в 20:00 часа, но същото е било с начален час 19:30 часа при наличие на законоустановения кворум. Излага се, че дори да бъде изключен от кворума собственика, представляван от пълномощник без представителна власт, отново е бил налице необходимия кворум при вземане на процесните решения. Твърди се, че списък за присъстващите на ОС е съставен, но не е обявен поради наличие на лични данни в него. Твърди се още, че за всяко от взетите решения е отбелязано каква част от притежаващите идеални части от общите части на сградата са гласували „за“, „против“ и „въздържали се“. Сочи се, че е увеличена цената на услугата за домоуправител, а не такса за управление и поддръжка на общите части. Според ответника правния интерес на ищеца Г. М. от предявените иски произтича от факта, че е построил незаконен навес от дървена конструкция пред собствения си апартамент, без съгласието на останалите собственици, като по този начин е нарушил покривната конструкция, представляваща обща част на сградата, за поправката на която ще се ангажират финансово всички етажни собственици. За ищеца М. М. се сочи, че редовно паркира автомобила си в двора на етажната собственост и възпрепятства придвижването на останалите собственици. По отношение на останалите решения се поддържа становище от липса на правен интерес от тяхното атакуване. По изложените в отговора доводи и съображения се иска отхвърляне на предявените иски и присъждане на направените разноски.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства по отделно и в тяхната съвкупност, и като взе предвид становището на страните, приема за

установено следното *от фактическа страна*:

Между страните не се спори и от приложените по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 173, том I, рег.№ 4313, дело № 115 от 2015 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 173, том I, рег.№ 4313, дело № 115 от 2015 г., и двата по описа на Димо Желязков, нотариус с район на действие СРС се установява, че ищецът Б. П. М. се легитимира като собственик на два самостоятелни обекта в процесната етажна собственост – апартамент № 16 и апартамент № 22.

Не се спори, а и от приложения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 47, том IV, рег.№ 8380, дело № 559/2011 г. по описа на Ивайло Иванов, нотариус с район на действия СРС се установява, че ищецът Г. К. М. се легитимира като собственик на самостоятелен обект – апартамент № Б20 в процесната етажна собственост.

По делото не се спори и от приложения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 47, том IV, рег.№ 8381, дело № 560/2011 г. по описа на Ивайло Иванов, нотариус с район на действия СРС се установява, че ищецът М. Г. М. е собственик на самостоятелен обект в етажната собственост, а именно – апартамент № А15.

По делото е приложена покана за свикване на Общо събрание на собствениците в процесната сграда, насрочено за 27.07.2023 г., от 19:00 ч., в която са обективирани общо 6 точки по дневния ред.

По делото е представен протокол, в който е отразено, че поканата е поставена на 19.07.2023 г., на видно и общодостъпно място на входната врата, по електронна поща, както и във вайбър групата на собствениците и ползвателите.

По делото е приложен протокол № 4 за проведено ОС на ЕС на 27.07.2023 г., насрочено за 19:30 часа, в който е отразено, че поради липса на кворум събранието е започнало в 20:00 часа, като са присъствали представители на собствениците, представляващи 47,5 % от и.ч. от общите части на етажната собственост. В протокола са обективирани взетите с единодушие решения по т.1 до т.6 включително от дневния ред. По т.6 от дневния ред „Други“ в протокола са обективирани две решения. От мотивите на решението се установява, че едното от тях е във връзка с предходно взето решение на ОС на ЕС, че паркираното в задния двор не е позволено, освен при товаро-разтоварни дейности. С оглед предходното е събранието е приело нарушителите да бъдат снимани, а снимките изпращани на домоуправителя, който ще налага глоба в размер на 50,00 лева и същата ще се начислява към месечната такса.

По делото е приложен присъствен лист, в който са положени подписи на присъствалите на процесното ОС представители. Видно от списъка е, че като представител на ищеца Б. М. е вписано лицето „А.н.“.

По делото е приложен документ, без данни за съставител с ръкописно изписано

заглавие „Разпределение на общи части на адрес: *****“.

По делото е приложен и протокол от проведено на 27.10.2018 г. ОС на процесната ЕС, в който е обективизирано решение да не се паркира в двора и извън клетките и гаражите в него. По делото няма данни взетото решение да е било оспорено и отменено по надлежния ред.

По делото е приложена книга на собствениците на самостоятелни обекти в процесната жилищна сграда, в която са отразени притежаваните идеални части от общите части на сграда. Съдът констатира различие в посочените в книгата идеални части и тези в съставения присъствен лист от проведеното ОС.

От представените по делото жалба и заповеди на гл.архитект на Столична община се установява, че по сигнал от управителя на процесната етажна собственост е извършена проверка и е разпоредено премахване на незаконно изградени навеси на собственици на жилище в сградата, сред които и на първите двама ищци.

По делото е приложено искане до представляващия етажната собственост от трима собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост, сред които и първите двама ищци, за отмяна на взетите на процесното ОС решения, както и искане за провеждане на нова общо събрание.

По делото са събрани гласни доказателства чрез разпит на свидетелите ***** Н. и ***** П..

В показанията си св.П. разказва, че е собственик на самостоятелен обект в процесната етажна собственост и е присъствал на проведено през м.юли 2023 г. общо събрание. Сочи, че събранието е било насрочено чрез поставена покана. В деня на събранието свидетелят отишъл 10 минути преди 19:00 часа, но събранието започнало по-късно, тъй като домоуправителя предупредил, че ще закъснее. Свидателят сочи, че по т.1 до т.5 вкл. гласувал „за“, по т.„Други“ имало дискусия. Обсъждало се дали в задния двор могат да паркират автомобили. По спомени на свидетеля до гласуване не се стигнало, но след изготвяна не протокола забелязал, че е гласувал за нещо, за което според него не било проведено гласуване. Твърди, че той лично изразил недоволно на събранието да се вземат пари да се налагат глоби.

В показанията си св.н. /племенник на ищеца Б. М./ разказва, че е присъствал на процесното общо събрание от името и по молба на Б. М.. Когато попитал домоуправителя дали може да присъства, му било отговорено утвърдително, но следвало да впише името си до това на собственика. Свидателят твърди, че пълномощно не му било поискано, а и той не разполагал с такова, тъй като бил помолен устно от собственика да присъства вместо него. Поддържа, че му било разрешено да гласува вместо него, както и условията, при които да го стори. Спомня си, че по т.6 имало две теми – и двете във връзка с паркинга в двора, като той гласувал „против“ и за двете.

Други относими и допустими доказателства не са представени.

При така установеното от фактическа страна, съдът прави следните **правни изводи**:

Съгласно [чл.40, ал.1 ЗУЕС](#) всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на Общото събрание на етажната собственост, като съобразно разпоредбата на [чл.40, ал.2 ЗУЕС](#) 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.

В конкретния случай атакуваните решения са взети на Общо събрание проведено на 27.07.2023 г., исковата молба е изпратена по пощата на 25.08.2023 г. /видно от пощенското клеймо/, поради което законоустановения срок е спазен.

С оглед разпоредбата на [чл.154, ал.1 ГПК](#) в тежест на ишците е да докажат, че са собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, както и че е спазен преклузивния срок за оспорване на взетото решение от проведеното общо събрание на етажните собственици.

В тежест на ответниците (етажни собственици) е да докажат, че процедурата по свикване и провеждане на общото събрание е в съответствие с предвидените в закона правила.

В производството по предявен иск с правно основание чл.40 ЗУЕС, съдът дължи произнасяне само по заявените в исковата молба основания за незаконосъобразност на оспорените решения на ОС. Ако определени пороци на решението на общото събрание не са въведени в спорния предмет по предвидения в ГПК ред, съдът не разполага с правомощие да основе крайния си извод за законосъобразност на оспореното решение върху тях */в този смисъл е решение № 58/25.03.2014 г. по гр. д. № 5704/2013 г., I г.о. на ВКС/*. Във всички случаи нарушенията 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 предходното, предмет на настоящото производство се явява наведените в исковата молба пороци – за нарушения при свикване и провеждане на ОС на ЕС на 27.07.2023 г.

Съгласно разпоредбата на 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 конкретния случай по делото е представена покана, която отговаря на горепосочените изисквания и протокол за поставянето. Изложените в исковата молба доводи, че това не е сторено не кореспондират на събраните по делото писмени доказателства, а и гласни такива – показанията на разпитания именно по искане на ишците свидетел – х. П., който в показанията си разказва, че за събранието е била

поставена покана с точки от дневния ред.

Основателни съдът намира релевираните с исковата молба възражения за допуснато нарушение на императивни норми при изготвяне на протокола от процесното общо събрание, а именно – не е подписан от председателстващия.

В постановеното по реда на чл.140 ГПК определение съдът изрично е указал на ответниците, че в тяхна тежест е да докажат, че процедурата по провеждане на ОС е в съответствие с предвидените в закона правила. Вместо това, ответникът е насочил процесуалното си поведение в събиране е представяне на доказателства, които не касаят настоящия спор, а проведена административна процедура по установяване на незаконно строителство. Следва да се отбележи още, че установяване на взаимоотношенията между етажните собственици не е предмет на изследване в настоящото производство.

В конкретния случай, в представения по делото протокол липсва подпис на председателстващ така, както изисква императивната разпоредба на чл.16, ал.6 ЗУЕС /в действащата към датата на процесното ОС редакция/.

Съгласно чл.14 ал.1 ЗУЕС собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си, вписан в книгата на етажната собственост или друг собственик който да го представлява, като упълномощаването може да бъде направено устно на същото и на предходното заседание на общото събрание, което се отразява в протокола на събранието или в писмена форма, а съгласно ал.5 на същия член, участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копието от пълномощното се прилага към него. В конкретния случай не е спазено нито едно от тези изисквания по отношение на ищеца Б. М.. Касае се за обстоятелства, за установяването на които се изисква писмен документ и същите не могат да бъдат установявани с гласни доказателства. Предвид липсата на такива писмени документи –пълномощни и отразяване на същите в протокола на ОС плюс приложени копия от пълномощните, следва да се приеме, че този ищец не е надлежно представляван.

Обективизираното в протокола, че събранието е започнало в 20:00 часа „след изчакване за събиране на изискуемият кворум“ не обуславя еднозначен извод, че в случая е намерила приложение разпоредбата на чл.15, ал.2 ЗУЕС. Това е така, тъй като в протокола като начален час е посочен 19:30 часа, а от показанията на св.П., които няма пречка да бъдат кредитирани, се установява, че събранието е започнало по-късно поради закъснение от страна на домоуправителя.

Горепосочените нарушения на императивните законови норми обуславят извод за незаконосъобразност на взетите решения, без да се обсъждат останалите наведени от ищите доводи.

За прецизност съдът намира за необходимо да отбележи, че основателно и е релевираното с исковата молба възражение за допуснати нарушения на императивни

норми при вземане на решение по т.5 от дневния ред. Това е така, тъй като съгласно чл.50, ал.1 ЗУЕС, Общото събрание на собствениците или на сдружението създава и поддържа фонд "Ремонт и обновяване", а в разпоредбата на чл.50, ал.2 ЗУЕС е регламентирано, че средствата във фонда се набират от: 1. ежесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната; 2. други източници. Посочените разпоредби имат императивен характер, тъй като са установени в обществен интерес – в този смисъл са *Решение № 60181 от 20.10.2021 г. по гр. д. № 86/2021 г. на IV г. о. на ВКС, Определение № 1097 от 17.11.2011 г. по гр. д. № 630/2011 г., I г. о. на ВКС, Определение № 478 от 22.12.2015 г. по гр. д. № 4190/2015 г., II г. о. на ВКС*. Съгласно разпоредбата на чл.51, ал. 1 ЗУЕС, разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. Разпределението на т.нар. консумативни разходи за ползването на общите части не се извършва между етажните собственици, съразмерно на притежавания от тях дял в общите части на сградата, а поравно според броя на лицата (собственици, ползватели и обитатели) в етажната собственост. Кой разходите са такива за управление и поддържане на общите части е посочено в § 1, т. 11 ДР на ЗУЕС и те включват разноските за електрическа енергия, вода, отопление почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата т. нар. "консумативни разноски", разходите за портиер и възнаграждение при възлагане на дейности по поддържане на общите части. Нормата на чл. 51 ЗУЕС не предполага възможност за тълкуване, тя е ясна и императивна /в този смисъл са *Решение № 313/07.04.2020 г. по гр. д. № 1332/2019 г., I V ГО на ВКС, Определение № 130/17.07.2020 г. по ч. гр. д. № 1770/2020 г., I I ГО на ВКС, Решение № 60181/20.10.2021 г. по гр. д. № 86/2021 г., IV ГО на ВКС, Решение № 93/06.10.2022 г. по гр. д. № 395/2022 г., I ГО на ВКС и др.*). Извод в тази насока може да се направи и от тълкуването на чл. 11, т. 5 ЗУЕС, в която разпоредба е посочено, че правомощие на Общото събрание е определяне размера, но не и начина на разпределение на разходите за управление и поддържане на общите части. Последният е разписан изрично в закона - поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят.

В случая решението по т.5 от дневния ред по протокола от 27.07.2023 г. на Общото събрание е взето в противоречие с установената императивна правна норма на чл.51, ал.1 ЗУЕС, тъй като разходите за управление и поддържане на общите части не са разпределени според броя на собствениците, ползвателите и обитателите, а на база квадратура на имотите с включени идеални части, т.е. са определени по начин, който

противоречи на закона, защото в нормата на чл.51 ЗУЕС не е предвидена възможност, консумативните разноски да се определят на база квадратурата на имотите с включени идеални части. Както се изясни, разпоредбите на чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС и чл. 51, ал. 1 ЗУЕС са императивни, тъй като определят начина на разпределение на разходите за фонд "Ремонт и обновяване" и консумативните разходи, поради което не могат да бъдат дерогирани от Общото събрание /в този смисъл е Решение № 313/07.04.2020 г. по гр. д. № 1332/2019 г., IV ГО на ВКС/.

По отношение на обективизираното в т.6 от протокола решение за налагане на глоби при паркиране в задния двор на жилищната сграда, съдът намира за необходимо да отбележи, че Общото събрание няма правомощия да налага санкции при неизпълнение на задължения от страна на етажните собственици, а в случая дори е определен размера на глобите, които ще бъдат налагани. Следва да се отбележи, че неизпълнение на задълженията по ЗУЕС от етажните собственици се извършва по реда на чл.55-57 ЗУЕС, който препраща към АПК.

Предвид всичко гореизложено, исковите претенции се явяват основателни и следва да бъдат уважени.

По разноските:

С оглед изхода на спора и на основание чл.78, ал.1 ГПК право на разноски имат ишците. Видно от представения по делото списък на разноските по чл.80 ГПК и доказателствата по делото е, че всеки един от ишците претендира и е направили разноски за държавна такса – в размер на 240,00 лева и за адвокатско възнаграждение – сумата от 367,00 лева. Възражението с прано основание чл.78, ал.5 ГПК, заявено в хода на устните състезания от процесуалния представител на ответниците, съдът намира за неоснователно. Това е така, тъй като всеки от ишците е заплатил възнаграждение по предявените от него шест обективно съединени иска в размер, който дори е под минималния размер за неоценяеми икове. С оглед предходното ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят на всеки един от ишците сумата от по 607,00 лева.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по икове с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС, предявени от Б. П. М., ЕГН *****, Г. К. М., ЕГН ***** и М. Г. М., ЕГН ***** срещу *****, **всички решения, взети и обективизирани в протокол № 4 от проведеното на 27.07.2023 г. Общо събрание на етажните собственици в горепосочената жилищна сграда, като незаконосъобразни.**

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 ГПК ***** са заплати на Б. П. М., ЕГН ***** сумата от 607,00 лева, представляваща направени по производството разноски.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 ГПК ***** са заплати на Г. К. М., ЕГН ***** сумата от 607,00 лева, представляваща направени по производството разноси.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 ГПК ***** са заплати на М. Г. М., ЕГН ***** сумата от 607,00 лева, представляваща направени по производството разноси.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____