

# РЕШЕНИЕ

№ 18666

гр. София, 14.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 48 СЪСТАВ**, в публично заседание на първи март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕЛИНА М. СИМЕОНОВА

при участието на секретаря РОСИЦА М. ЛАШОВА  
като разгледа докладваното от ИВЕЛИНА М. СИМЕОНОВА Гражданско дело № 20221110120522 по описа за 2022 година

**Производството е по реда на чл. 124, ал. 1, вр. чл. 235 ГПК.**

Образувано е по предявен от Е. Д. Д., ЕГН \*\*\*\*\* срещу етажните собственици на сграда, находяща се в гр. С....., иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект - приземно ателие, находящо се в сграда в режим на ЕС, с адрес: гр. С....., като навежда доводи, че на 25.05.2021 г. в ЕС било проведено общо събрание при следния дневен ред: 1. Финансов отчет на етажната собственост за 2021 г., 2. Обсъждане на стари задължения и тяхното събиране по съдебен ред, 3. Обсъждане на документацията относно техническия паспорт на блока, 4. Обсъждане на методика и срок за ползване на паркоместа, 5. Обсъждане на належащи проблеми, отнасящи се до управлението и поддръжката на общите части, ремонт на гаражната врата, ремонт на паркинга. Ищецът твърди, че на 15.03.2022 г. получил препис от искова молба вх. № 44268/08.03.2022 г. с приложен протокол от проведеното общо събрание на 25.05.2021 г., за което не бил уведомен. Оспорва всички взети решения на проведеното общо събрание на 25.05.2021 г. както следва: по т. 1 - ОС приема отчета на „Т.К.“ ЕООД; по т. 2.1. - ОС дава срок до 15.06.2021 г. на собствениците да заплатят дължимите от тях вноски или да сключат споразумение за разсрочване на задълженията с етажната собственост; по т. 2.2. - в случай на неизпълнение на описаното т. 2.1. да се образува заповедно производство срещу всеки собственик на имот с общо дължима сума над 500 лв.; по т. 4.1. - отдаването под наем на надземни паркоместа от външния паркинг да се извършва само от собственици без текущи задължения към ЕС; по т. 4.2. - да се прекратят договорите за наем на надземни паркоместа от външния паркинг при неплащане на три или повече месечни вноски за управление, поддръжка и ремонт на общите части; по т. 4.3. - да се прекратят поради неплатени задължения договорите за наем на надземно паркоместо № 5, ползвано от собственика на

фризьорския салон и надземно паркомъсто № 22, ползвано от собственика на паркомъсто № 23; по т. 4.4. - ОС взе решение за освободените надземни паркоместа с № 5 и № 22 да се сключат договори с Д.С. (офис 1а) и Й.В. (ап. 2); по т. 5.1. - ОС възлага на комисия в състав Р.И., Д.С., Б.Т., К.А., С.А., при равни квоти на глас, да вземат решение за избор на конкретна оферта за ремонт на настилната и хидроизолация в зоните, съединяващи надземния паркинг и стените на блока; по т. 5.2. - ОС възлага на комисия в състав Р.И., Д.С., Благой Тагарев, К.А., С.А., при равни квоти на глас, да вземат решение за избор на конкретна оферта за подмяна на общата автомобилна гаражна врата на подземния паркинг.

Ищецът оспорва посочените решения като твърди, че е нарушена процедурата по свикване и провеждане на ОС, липсват изискуемите кворум и мнозинство, както и решенията не били оповестени. Твърди, че за процесното общо събрание не е бил информиран по никакъв начин, а освен това неговият самостоятелен обект в сградата е с отделен вход и няма достъп до жилищните обекти от сградата, нарушена е и процедурата за оповестяване на протокола по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. Оспорва да е поставяна покана за общо събрание на видно място съгласно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС. Счита, че общото събрание е проведено в нарушение на закона, тъй като не е било председателствано от председателя или друг член на управителния съвет, нито ставало ясно как е гласувал всеки един етажен собственик – чл. 16, ал. 5 ЗУЕС, липсвали и пълномощни за лицата, участвали на ОС с пълномощно (чл. 14, ал. 5 ЗУЕС). Сочи, че за решенията по т. 2.2., т. 5.1. и т. 5.2. липсвало изискуемото мнозинство за вземането им. По отношение на решенията по т. 4.1. и т. 4.2. счита, че не са в правомощието на ОС на ЕС. Твърди, че не е поставяно съобщение за изготвен протокол от проведеното общо събрание на 25.05.2021 г. Моли за отмяна на решенията на общото събрание на етажните собственици, проведено на 25.05.2021 г., обективирани в т. 1, т. 2.1., т. 2.2., т. 4.1., т. 4.2., т. 4.3., т. 4.4., т. 5.1. и т. 5.2. и за присъждане на разноски.

Ответниците, чрез „Т.К.“ ЕООД, са подали отговор на исковата молба в срока по чл. 131 ГПК, с който оспорват допустимостта и основателността на предявения иск. Оспорват допустимостта на иска като предявен след изтичане на срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, при твърдения, че ищецът е узнал за проведеното общо събрание в по-ранен момент. Навеждат доводи, че ищецът не е положил дължимата грижа след придобиване на самостоятелен обект в сградата да уведоми управителния орган за това обстоятелство и да впише в книгата на етажната собственост данните по чл. 7, ал. 2 ЗУЕС, а освен това е отказал да заплаща ежемесечните разходи за управлението и поддържането на общите части на сградата. Според ответниците всички решения, обективирани в протокола от 25.05.2021 г. са от компетентността на общото събрание на ЕС, събранието е проведено при необходимия кворум и решенията са взети с необходимото мнозинство. Молят производството да бъде прекратено, евентуално – искът да бъде отхвърлен като неоснователен.

**Софийски районен съд като взе предвид доводите на страните и въз основа на събранията по делото доказателства, намира следното от фактическа и правна страна:**

**По допустимостта на предявения иск:**

В отговора на исковата молба ответниците са възразили, че предявеният иск е недопустим, доколкото ищецът не е спазил преклузивния 30-дневен срок, съгласно чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

Според чл. 40, ал. 2 ЗУЕС молбата за отмяна 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. В последната разпоредба е предвидено, че председателят на управителния съвет (управителят) в срока по ал. 6 поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис „Вярно с оригинала“, и приложенията към него се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите, а в случаите по чл. 13, ал. 2 ЗУЕС се изпраща на посочената електронна поща или адрес в страната. Когато в случаите по чл. 13, ал. 2 лицето не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат копия на протоколи, то се смята за уведомено с поставяне на съобщението. Следователно и при тази редакция преклузивният 30-дневен срок за предявяване на иска по чл. 40 ЗУЕС започва да тече от датата, на която е съставен протоколът за поставяне на съобщението за изготвяне на протокола.

В настоящия случай по делото не са представени доказателства за поставяне на съобщение за взетите на процесното ОС решения, нито са представени доказателства на ищеца да е връчено копие от протокола за взетите на 25.05.2021 г. решения или същият да е посочил електронна поща или адрес в страната по смисъла на чл. 13, ал. 2 ЗУЕС, на който да бъде уведомен, поради което следва да се приеме, че не е спазен предвиденият в чл. 16 ал. 7 ЗУЕС ред, т. е. не е проведено надлежно съобщаване на взетите решения.

Съгласно трайната съдебна практика в случай, че оповестяването на протокола е било ненадлежно, независимо от причините за това, срокът за обжалване започва да тече от момента на действителното узнаване, че протоколът е изготвен, тъй като от този момент всеки заинтересован собственик може да поиска копие от него.

В настоящия случай ищецът твърди, че е узнал за взетите решения на 15.03.2022 г., когато му е връчена искова молба с вх. № 44268/2022 г. на етажните собственици, предявена по реда на чл. 422 ГПК, по която е образувано гр. д. № 12234/2022 г. по описа на СРС, 48 състав, заедно с материалите по делото. Ответниците са оспорили, че ищецът е узнал за решенията към по-ранна дата, доколкото исковото производство, по което той твърди да е бил уведомен, е било образувано след проведено заповедно производство, в което ищецът (там в качеството си на длъжник) е подал възразение, като протокол от процесното общо събрание е бил представен към заявлението по чл. 410 ГПК и ищецът е имал възможност да се запознае с него.

Съдът счита, че ищецът е бил уведомен за оспорените решения с връчването на препис от исковата молба, а не при връчването на издадената срещу него заповед за изпълнение по ч.

гр. д. № 64945/2021 г. по описа на СРС, 48 състав. Това е така, тъй като в заповедното производство на длъжника се връчва единствено издадената срещу него заповед за изпълнение, срещу която той има определен срок, в който да подаде възражение, като в много от случаите възражението е бланкетно, доколкото действителният спор по същество се осъществява в исковото производство. Следва да се посочи, че в издадената заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК като основание не са посочени именно процесните решения, които са предмет на настоящето дело. Ищецът действително е имал възможност да се запознае с всички материали по делото, но не е бил длъжен да го стори, както и липсват доказателства да го е сторил. В тази връзка, съдът намира за необходимо да посочи, че подобен казус е бил предмет на разглеждане и по ч. гр. д. № 9370/2023 г. по описа на СГС, II-Д въззивен състав, образувано по частна жалба на Е. Д. Д. срещу решение от 15.06.2023 г. по гр. д. № 20521/2022 г. по описа на СРС, 176 състав, с характер на определение, с което е върната като недопустима исквата молба на Е. Д. Д. по предявен иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решения, взети на проведено на 07.06.2017 г. общо събрание на етажните собственици на самостоятелни обекти в сграда, находяща се в гр. С....., вземания по част от които решения са били предмет и на издадената заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 64945/2021 г. по описа на СРС, 48 състав. С въззивното определение от 09.11.2023 г. посоченото решение е отменено и делото е върнато на първоинстанционния съд за продължаване на процесуалните действия, като въззивният съд е приел, че срокът по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС е спазен. Изложил е мотиви, че ищецът Е. Д. Д. е узнал за оспорените решения с връчването на исквата молба по реда на чл. 422, вр. чл. 415, ал. 1 ГПК след депозираното от длъжника възражение срещу издадената заповед за изпълнение по гр. д. № 64945/2021 г. по описа на СРС, 48 състав, която исква молба, ведно с приложенията към нея е връчена на Е. Д. Д. на 15.03.2022 г. Този извод настоящият съдебен състав намира за приложим и в случая. От извършената служебна справка по гр. д. № 64945/2021 г. по описа на СРС, 48 състав, липсват данни длъжникът Е. Д. Д. да се е запознавал с материалите, съдържащи се към заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК (сред които и протоколът от общото събрание от 25.05.2021 г.), а единствено се установява, че на 25.01.2021 г. на длъжника са връчени в канцеларията на СРС по реда на чл. 47 ГПК заповед за изпълнение и бланка-възражение, както и че на същата дата последният е подал възражението по чл. 414 ГПК.

Предвид изложеното следва да се приеме, че най-късната дата, на която ищецът е узнал за оспорените решения е именно датата на връчването на исквата молба с вх. № 44268/08.03.2022 г., като приложение към която са му връчени и протоколите от общите събрания, включително от процесното, на 15.03.2022 г., като настоящата исква молба е подадена на 14.04.2022 г., поради което съдът счита, че е спазен срокът по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС и искът подлежи на разглеждане по същество.

#### **По основателността на предявения иск:**

По иска с правно основание чл. 40 ЗУЕС ищецът следва да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сградата на етажната собственост, както и че решенията, чиято

отмяна се иска, са били взети. В тежест на ответната страна е да докаже по делото, че при вземането на посочените в исковата молба решения на общото събрание на етажните собственици са спазени изискванията за свикване, провеждане на общото събрание и разгласяване на приетите решения, както и че е бил налице необходимият кворум и мнозинство за вземане на решенията.

Между страните не е спорно, че ищецът е собственик на самостоятелен обект „приземно ателие“ в сграда в режим на ЕС (видно от Справка № 471902/14.04.2022 г. от Агенция по вписванията, Служба по вписванията – гр. София), както и че на 25.05.2021 г. общото събрание на етажните собственици в етажната собственост, находяща се в гр. С..... е взело решенията, чиято отмяна се иска в настоящото производство, за което по делото е приет Протокол от проведено общо събрание на етажна собственост от 25.05.2021 г., ведно с присъствен лист от общо събрание на собственици в сграда, находяща се в гр. С....., проведено на 25.05.2021 г.

Съгласно трайно установената съдебна практика, когато се касае за проверка за законосъобразността на решенията на общото събрание на етажна собственост по реда на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, предметът на делото се определя от твърденията на ищеца за допуснати нарушения с оглед разпоредбите на ЗУЕС относно свикването, провеждането и вземането на решения от общото събрание, като във всички случаи тези нарушения трябва да са конкретно посочени. В този смисъл решение № 37 от 20.04.2016 г. по гр. д. № 4432/2015 г. по описа на ВКС, I г. о..

В настоящия случай на първо място е оспорена процедурата по свикване на общото събрание. Ищецът оспорва да е бил надлежно информиран за провеждането му, тъй като не е известно дали е съставена покана за свикване на общото събрание, а дори такава да е била съставена, оспорва тя да е била поставена на видно и общодостъпно място.

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. 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 ѝ. В [чл. 13, ал. 3 ЗУЕС](#) се дава възможност на собственици, които не ползват имота си или отсъстват за повече от един месец да бъдат уведомявани по телефона при спазване на определена процедура за отразяване на уведомяването или по електронна поща.

Нормите на чл. 12 ЗУЕС и чл. 13 ЗУЕС са императивни и нарушаването им има за последица незаконосъобразност на решенията на ОС на ЕС.

В настоящия случай по делото не е представена покана, чрез която е свикано общото събрание, поради което не би могло да се установи дали същата съществува, дали тя е била поставена на видно място и е съдържала необходимите реквизити, дали събранието е проведено не по-рано от 7 дни преди поставяне на поканата, както и дали то е надлежно

свикано (от лицето, което има право да свиква общото събрание) и проведено по съответния дневен ред (въпреки, че поканата за свикване на общото събрание е посочена като Приложение № 1 към протокола такава не е представена от ответниците в хода на производството, не са представени доказателства за уведомяване на ищеца в съответствие с предвиденото в чл. 13, ал. 2 и ал. 3 ЗУЕС или доказателства за начина, по който е било свикано ОС на ЕС на 25.05.2021 г.). По делото липсва писмена покана за свикването на ОС на ЕС, ведно с протокол съобразно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, удостоверяващ поставяне на поканата на съответните за това места в етажната собственост, с отбелязани дата и час на поставянето и с подпис на лицата, присъстващи при залепване на поканата. Предвид гореизложеното, съдът намира, че етажните собственици не са били надлежно уведомени за свикването на ОС на ЕС на 25.05.2021 г., което води до извод за неспазване на изискването на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС и се приравнява на липсата на покана. Отделно от това, тези обстоятелства могат да бъдат установявани в процеса само с писмени доказателства, като събирането на гласни доказателства за факт, за който законът изисква да се удостовери чрез съставяне на писмен документ, е нарушение на разпоредбата на чл. 164, ал. 1, т. 3 ГПК. Ответниците носят доказателствената тежест да докажат, че при вземането на посочените в исковата молба решения на общото събрание на етажните собственици са спазени изискванията за свикване и провеждане на общото събрание, като в случая не са представени доказателства относно надлежното му свикване, поради което само на това основание предявеният иск следва да бъде уважен, а оспорените решения – отменени (така и решение № 262004 от 25.03.2021 г. по в. гр. д. № 9220/2020 г. по описа на СГС, II-Б въззивен състав).

В допълнение следва да се посочи, че от протокола не става ясно дали съгласно чл. 15, ал. 2 ЗУЕС общото събрание е започнало в 20:00 часа или в 20:30 часа, предвид посоченото, че поради липса на кворум заседанието е отложено с един час – за 20:30 часа, а спадащият кворум е преценен към 20:00 часа. На следващо място, според чл. 14, ал. 1 ЗУЕС - приложима редакция към датата на провеждане на събраниято, собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг собственик, който да го представлява. Упълномощаването може да бъде направено устно на същото или на предходно заседание на общото събрание, което се отразява в протокола на събраниято, или в писмена форма. В случая в протокола е отразено, че на събраниято са присъствали собственици и пълномощници на собственици на самостоятелни обекти в ЕС, но без да е отбелязано кои лица са участвали на лично основание и кои и като пълномощници на други етажни собственици, не е отразено устно упълномощаване за участие и гласуване в проведеното общо събрание, не се доказва да е спазена и разпоредбата на чл. 14, ал. 5 ЗУЕС, съгласно която участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него. В случая не е отразено кои лица са участвали като пълномощници, не са приложени и пълномощни към протокола, което препятства проверката за спазване на изискуемия кворум за провеждане на общото събрание и за вземане на решения на същото.

Ето защо искът следва да бъде уважен, без да се обсъждат останалите доводи на ищеца за нарушения при провеждането на общото събрание и относно материалната незаконосъобразност на взетите решения.

#### **По разноските:**

При този изход на спора право на разноски има единствено ищецът. Ищецът е представил списък по чл. 80 ГПК, съгласно който е сторил разноски в размер на 1335 лв., от които 1000 лв. - адвокатско възнаграждение и 335 лв. - държавни такси в исковото производство и в обезпечителното производство. Ответникът е възразил срещу претендираното адвокатско възнаграждение, като счита, че то е прекомерно. По делото е представено споразумение за адвокатско възнаграждение от 24.01.2023 г., видно от което същото е заплатено от ищеца на 25.07.2022 г. по банков път. Съдът приема, че възнаграждението е уговорено преди изплащането му и приложима за определяне на размера му е редакцията на чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения към този момент - изм. и доп., бр. 68 от 31.07.2020 г., според която минималното възнаграждение за неопценяеми искове е 600 лв. Съдът приема, че възнаграждението следва да се определи към момента на уговарянето му, а последващото сключване на споразумението не може да обуслови определяне на възнаграждение в завишен размер предвид изменението на Наредбата. С оглед фактическата и правната сложност на делото, извършените в същото процесуални действия, адвокатското възнаграждение следва да бъде намалено до сумата от 650 лв. В полза на ищеца се дължат и разноските за държавна такса в исковото производство в размер на 320 лв., като разноските за държавна такса в размер на 15 лв. в обезпечителното производство следва да останат в тежест на ищеца, предвид неблагоприятния за него изход от обезпечителното производство.

Така мотивиран, Софийски районен съд, Гражданско отделение, 48 състав

### **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по предявения от Е. Д. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр. С..... срещу етажните собственици на сграда в режим на ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ, находяща се в гр. С....., иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС решенията, взети на общото събрание на етажните собственици, проведено на 25.05.2021 г. както следва: по т. 1 - ОС приема отчета на „Т.К.“ ЕООД; по т. 2.1. - ОС дава срок до 15.06.2021 г. на собствениците да заплатят дължимите от тях вноски за управление, поддръжка и фонд „Ремонт и обновяване“ на общите части или да сключат споразумение за разсрочване на задълженията с етажната собственост; по т. 2.2. - в случай на неизпълнение на описаното т. 2.1. да се образува заповедно производство в Софийски районен съд, от името и за сметка на ЕС, срещу всеки собственик на имот с общо дължима сума над 500 лв., за което ОС упълномощава „Т.К.“ ЕООД да представлява ЕС; по т. 4.1. - отдаването под наем (30 лв./мес.) на надземни паркоместа от външния паркинг да се извършва само от собственици без текущи задължения към ЕС; по т. 4.2. - да се прекратяват договорите за наем на надземни паркоместа от

външния паркинг при неплащане на три или повече месечни вноски за управление, поддръжка и ремонт на общите части; по т. 4.3. - да се прекратят поради неплатени задължения договорите за наем на надземно паркомясто № 5, ползвано от собственика на фризьорския салон и надземно паркомясто № 22, ползвано от собственика на 23; по т. 4.4. - ОС взе решение за освободените надземни паркоместа с № 5 и № 22 да се сключат договори с Д.С. (офис 1а) и Й.В. (ап. 2); по т. 5.1. - ОС възлага на комисия в състав Р.И., Д.С., Б.Т., К.А., С.А., при равни квоти на глас, да вземат решение за избор на конкретна оферта за ремонт на настилната и хидроизолацията в зоните, съединяващи надземния паркинг и стените на блока; по т. 5.2. - ОС възлага на комисия в състав Р.И., Д.С., Благой Тагарев, К.А., С.А., при равни квоти на глас, да вземат решение за избор на конкретна оферта за подмяна на общата автомобилна гаражна врата на подземния паркинг, като незаконосъобразни.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 1 ГПК етажните собственици на сграда в режим на ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ, находяща се в гр. С..... да заплатят на Е. Д. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр. С....., разноски по делото в общ размер на 970 лв.

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

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