

РЕШЕНИЕ

№ 16343

гр. София, 11.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 182, в публично заседание на
единадесети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния
състав:

Председател: Я.Е.В.П.

при участието на секретаря И.И.И.
като разгледа докладваното от Я.Е.В.П. Гражданско дело № 20201110150916
по описа за 2020 година

Производството е по реда на глава XIII от Гражданския процесуален
кодекс.

Образувано по искова молба на В. Д. Д. срещу Е.С. на Е.С., находяща се
в /АДРЕС/, за отмяна като незаконосъобразни на всички приети решения на
Общо събрание на Е.С., проведено на 17.09.2020 г.

Ищецът твърди, че е собственик на апартаменти № 6 и ап. № 25, както и
на два гаража с номера № 19 и № 25, находящи се в сграда, в режим на Е.С. с
адрес, /АДРЕС/. Твърди, че на 17.09.2020 г. пред централния вход на сградата
се провело извънредно Общо събрание на Е.С., на което били взети няколко
решения по различните точки от дневния ред. Ищцата оспорва всички
решения като незаконосъобразни, по следните съображения: налице било
порочно свикване на ОС - отправеното на 9.09.2020 г. писменото искане за
свикване на ОС към действащия тогава Председател на УС и Управителния
съвет е подписано от по-малко от 20 % от собствениците; събранието било
свикано е в противоречие на нормата на чл.13, ал.1 и сл. от ЗУЕС - без да бъде
спазен предвидения 7 дневен срок от датата на поканата, която била с дата
13.09.2020г., като не е налице предвидената от закона спешност за прилагане
на 24 часов срок и без да са уведомени всички собственици на самостоятелни
обекти, предвид факта, че част от тях живеят извън страната или други, които
не ползват имотите си; провеждане на ОС в нарушение на чл. 15, ал. 1 от
ЗУЕС - без наличието на необходимия кворум за свикване, както и в
нарушение на ал.2 от същия член - ОС било проведено половин час след
обявения час 19,00 ч., а именно в 19.30 ч.; не били представени пълномощни в
нито една от предвидените в чл.14 от ЗУЕС форми или процедури, устните
упълномощавания не били направени по реда на чл.14 ЗУЕС; в противоречие
на нормата на чл.16, ал.4 протоколчикът на ОС не бил избран и избирането му

не било гласувано. Предвид посочените основания счита, че взетите решения на това ОС са порочни, както поради незаконно свикано и проведено събрание, а някои от тях – и на собствено основание. Обявеният дневен ред бил с осем точки, от които първата за избор на нов Управителен съвет. Сочи, че за да се проведе процедура по избор на нов УС било необходимо мандатът на стария да изтича, а на действащия изтичал на 24.11.2021 г., съгласно решение на ОС. Не били налице и предпоставките за смяна на действащия до 17.09.2020 г. УС. Твърдяло се, че председателят и един от членовете желаят да се оттеглят от участие като членове, но това пак не е предпоставка за избор на нов УС. Според искането твърденията, че УС не си изпълнява задълженията не били нито доказани, нито били наведени данни за такива. Относно взетото решение за преминаване към услугата „Професионален домоуправител“ се сочи, че не е спазен законът – чл.17, ал.1, т.7 ЗУС, съгласно който такива решения се взимали с не по-малко от 67 % от всички собственици на ид.ч. от общите части на сградата – квалифицирано мнозинство, което на проведеното събрание не било налице. След изготвяне на протокола, който би трябвало да отрази случилото се и запознаването му с него ищцата подала писмено оспорване на съдържанието на същия. Направена била промяна на само една от отправеното оспорване точки. Съобразно изложеното, ищцата моли за отмяна като незаконосъобразни на всички приети решения на ОС на ЕС, проведено на 17.09.2020 г.

Ответникът, чрез управителя на Е.С. – М.М.Д., е подал отговор, в който твърди, че исковата молба е недопустима – не били посочени легитимни ответници, съгласно чл.125 ГПК, във вр. чл.127 ГПК. Оспорена е исковата молба и като неоснователна. Взетите решения били легитимни, законосъобразни и допустими. Не били извършени нарушения на чл. 15 ЗУЕС, както и всички реквизитни изисквания на ЗУЕС били спазени за провеждане на Общото събрание, а към исковата молба липсвали преки доказателства за твърденията на ищеца. Съобразно изложеното, моли за отхвърляне на предявените искове.

Съдът, като прецени събранията по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с наведените в исковата молба доводи и възраженията на ответника, намира от фактическа и правна страна следното:

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал.1 ЗУЕС.

По допустимостта на иска:

Съгласно чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, молбата за отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание се подава пред районния съд по местонахождението на Е.С. в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7. В случая проведеното ОС е било на 17.09.2020 г., исковата молба е подадена на 19.10.2020 г. (понеделник), поради което съдът приема, че е подадена в изискуемия преклузивен срок.

По делото е отделено като безспорно и ненуждаещо се от доказване обстоятелството, че ищцата е собственик на четири самостоятелни обекти в сградата Е.С., находяща се на адрес /АДРЕС/, поради което се установява се установява активната легитимация на ищцата като собственик на обект в режим на ЕС.

По основателността:

С оглед исковия характер на производството и при спазване на основния принцип в него - диспозитивното начало (арг. чл. 6, ал. 2 ГПК), предметът на делото и обемът на дължимата защита са очертани от изложените в исквата молба обстоятелства, поради което съдът е обвързан само от основанията за отмяна, посочени в нея и не следи служебно за други допуснати нарушения, водещи до незаконосъобразност на решението. По твърдените пороци ищецът следва пълно и главно да докаже приемането на оспорените решения на общото събрание на Е.С. на посочената дата и с посоченото съдържание и допуснати нарушения от страна на Е.С. в нарушение на ЗУЕС.

Ответниците следва да установят при пълно и главно доказване процесуалната и материалната законосъобразност на атакуваното решение, като установят настъпването на положителните факти, от чието осъществяване зависи тази законосъобразност и които положителни факти ищецът отрича.

Съдът приема, че исквата претенция подлежи на уважаване. С оглед това, че искът е регламентиран като средство за защита срещу незаконосъобразните решения на общото събрание, в тежест на ответната страна е да докаже, че са спазени процесуалните правила при приемане на решенията, тъй като обхватът на съдебна защита е относно спазване на закона, т.е. съдът осъществява контрол за законосъобразност, а не и за целесъобразност на решението на общото събрание. Съдът счита, че от събраните по делото доказателства не може да бъде направен извод, че общото събрание е проведено при спазване на законоустановените правила за свикването и провеждането му, а наличието на процесуални нарушения дава основание за отмяна на решенията, приети на събранието от 17.09.2020 г.

В писменото искане за свикване на общо събрание на Е.С. по реда на чл. 12, ал. 2 ЗУЕС – по искане на собствениците на най-малко 20 на 100 идеални части от общите части на сградата - не е отразено какви идеални части от сградата притежават подписалите го етажни собственици. В представения протокол от общото събрание от 17.09.2020 г. са посочени идеалните части, притежавани от всеки от явилите се на общото събрание собственици, но не всички собственици, подписали искането за свикване на общото събрание са присъствали на 17.09.2020 г. и по отношение на неприсъствалите липсват каквито и да било данни за притежаваните от тях идеални части от общите части. Същевременно в искането за свикване на ОС е отбелязано, че част от собствениците действат чрез пълномощници, а по делото липсват данни за надлежното им упълномощаване. В случая ответникът следва да проведе пълно и главно доказване на факта, че процедурата по свикване на общото събрание е спазена, а от представените по делото доказателства не може да се направи несъмнен извод, че искането за свикване на общото събрание изхожда от собственици, притежаващи поне 20 на сто идеални части от общите части на сградата.

На следващо място, съгласно чл.13, ал.1 от ЗУЕС общото събрание се свиква чрез покана, която се поставя на видно и общодостъпно място в сградата не по-късно от 7 дни преди датата на провеждането му, датата и часът на поставяне на поканата се отбелязват върху поканата от лицата,

свикващи общото събрание, а общо събрание може да бъде проведено най-рано на осмия ден.

Съдът намира, че в конкретния случай не е доказано от ответната страна, че процедурата по свикване на общо събрание е спазена. По делото е представена покана за свикване на общо събрание, с отбелязана дата на поставяне 13.09.2020 г., 19,50 ч., подписана от трима свидетели – М.К., Х.В. и С.Т. (л. 30 от делото), като дата на общото събрание се сочи 17.09.2020 г. Представена е и покана за свикване на общо събрание, на която с ръкописен текст и без подпис или обозначаване по друг начин на автора на ръкописния текст, е отбелязано, че е „поставена на 10.09.“ (л. 33 от делото), като посочената в нея дата за провеждане на общо събрание е 18.09.2020 г. Различава се и дневният ред, по който ще се проведе общото събрание според двете покани.

При това положение следва да се приеме, че поканата за свикване на общото събрание, проведено на 17.09.2020 г., е била съставена на 13.09.2020 г., като макар поканата да е подписана от лица, посочени като членове на управителния съвет на Е.С., същата да съдържа дата и час на поставяне, отбелязани върху нея, не се установява спазването на предвидения от закона седмодневен срок.

В поканата е отбелязано, че е с дата 13.09.2020 г., но не са ангажирани доказателства, че е поставена на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието. Не са ангажирани доказателства за съставяне на протокол за поставянето, от който да е видно къде е поставена поканата.

На следващо място, установява се, че поканата е съставена на 13.09.2020 г., поради което дори да се приеме, че уведомяването е било по реда на чл. 13, ал. 3 ЗУЕС, то не е спазен необходимия срок по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, а именно - не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, което видно от протокола се е състояло на 17.09.2020 г. – обстоятелство, което е безспорно между страните.

Съдът намира, че решенията, за вземането на които е свикано събранието, не попада в хипотезата „неотложни решения“, съгласно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, при които събранието може да се свика и в срок от 24 часа преди провеждането.

Освен изложеното следва да се отбележи, че липсва протокол, отразяващ действителното извършване на действията във връзка с поканата, което също съставлява нарушение на императивната разпоредба на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС.

Липсата на доказване, че общото събрание е свикано при спазване изискванията на закона представлява достатъчно основание за отмяна на решенията, защото представлява съществено нарушение на процедурата по свикване на общото събрание. Посочените нарушения налагат отмяната на решението на ОС поради нарушаване на процедурата по свикване на Общото събрание. Предвид горното, съдът намира, че само на това основание решенията на Общото събрание следва да бъдат отменени, без да се налага обсъждането на останалите възражения.

Все пак за пълнота и в отговор на доводите на ищеца следва да се

отбележи, че съдът намира, че е нарушен и реда по чл. 16, ал. 4 ЗУЕС, според които за събранието са води протокол, като протоколчикът се избира с обикновено мнозинство по предложение на председателстващия. Въпреки, че е посочено, че за протоколчик е избрана Н. И.а, член на УС на ЕС, не е протоколирано проведено гласуване от присъстващите, като съгласно свидетелските показания по делото, които съдът кредитира, такова гласуване не е било проведено.

По делото не са ангажирани и доказателства за надлежното упълномощаване от страна на Е.С., за които е отбелязано, че на общото събрание са действали чрез пълномощници, въпреки че в тежест на ответника е да установи тези факти.

Предвид изложеното, предявеният иск следва да бъде уважен.

По разноските:

Право на разноски има само ищецът, който е поискал присъждането им и е представил доказателства за сторените такива в размер на 80 лв. за държавна такса и 850 лв. за адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, Софийски районен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по предявения от В. Д. Д., ЕГН *****, с адрес /АДРЕС/, срещу Е.С. в сграда Е.С., находяща се в /АДРЕС/, иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС решения на Общото събрание на Е.С. на сградата в /АДРЕС/, взети на проведеното на 17.09.2020 г. Общо събрание на Е.С., обективирани в Протокол за проведено общо събрание на Е.С. в сграда с адрес: /АДРЕС/ от 17.09.2020 г.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 ГПК Е.С. в Е.С., находяща се в /АДРЕС/, да заплатят на В. Д. Д., ЕГН *****, с адрес /АДРЕС/, сумата от 930 лв. разноски по делото за платена държавна такса и адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд по реда на глава XX от Гражданския процесуален кодекс в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____