

РЕШЕНИЕ

№ 14493

гр. София, 29.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: ХРИСТО КР. КРАЧУНОВ

при участието на секретаря ЛЮБОМИРА Г. СЕРАФИМОВА
като разгледа докладваното от ХРИСТО КР. КРАЧУНОВ Гражданско дело
№ 20221110101966 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба от Ц. П. Х., с която е предявен конститутивен иск по чл.40, ал.1 ЗУЕС срещу останалите етажни собственици в Етажна собственост на адрес *****, представлявана от К. П. Д., за отмяна на всички решения на проведено общо събрание на ЕС на 08.12.2021 г.

Ищецът твърди, че собственик на недвижим имот – апартамент № 16, в сграда на адрес: *****, спрямо която е приложим режим на етажна собственост. Твърди, че на 08.12.2021 г. е проведено общо събрание на ЕС, за което узнал на 16.12.2021г., когато видял съобщение за изготвен протокол и самият протокол, които били залепени върху огледало във входа на сградата. Поддържа, че на ОС са взети решения, които счита за незаконосъобразни, тъй като съществува порок при свикването и провеждането на събранието на ЕС.

Ищецът сочи, че са нарушени разпоредбите на чл.12, ал.1, т.1 и т.2, ал.2, ал.3, ал.4 и ал.5 от ЗУЕС, тъй като ОС е свикано с решение по т.2 на предходното общо събрание от 29.11.2021 г., като предложението е обосновано с вече поставените за разглеждане въпроси от предходно общо събрание - т. 1, т. 2, т. 3, т. 4 и т. 5 взети на ОС на ЕС, проведено на 25.02.2021 г., което е оспорено по съдебен ред с искане за отмяна на постановените решения.

Поддържа, че е нарушен редът за свикване на общото събрание на етажната собственост, проведено на 08.12.2021 г., доколкото не е спазен срокът по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, липсва поставена покана, която да е поставена на видно и общодостъпно място във входа на сградата на ЕС, и която да е подписана от лицата, които свикват ОС. Счита, че поставеното

на 05.12.2021 г. „Напомняне“ не представлява покана, която да съдържа изискуемите реквизити.

Сочи, че е нарушен материалният закон и не е бил налице изискуемият от закона кворум за провеждане на събранието, тъй като в нарушение на чл. 14, ал.5 ЗУЕС към протокола от ОС не са приложени пълномощни на гласувалите на събранието лица, които не са били упълномощени, присъствали лица, които не са собственици на имоти в ЕС, поради което кворумът на присъстващите не е установен коректно и не е реално изчислен. Нарушена била и разпоредбата на чл. 17, ал. 1 ЗУЕС, тъй като при изчисляване на процента присъстващи етажи собственици не били включени ап. 5 и двете тавански помещения в представеното пълномощно на МОН, поради което е налице съществено разминаване при изчисляване на кворума на гласуващите.

Поддържа, че и двата избора, за протоколчик и председател на ОС са незаконосъобразни, поради нарушаване на чл. 16, ал. 2 ЗУЕС.

В нарушение на чл. 16, ал. 4 ЗУЕС не е надлежно избран протоколчик на ОС, тъй като членовете на УС не са провеждали събрание и не са избирали председател на УС, като в тази връзка сочи, че изготвилият съобщението за проведено ОС от председателя К. **** било в нарушение на процедурата по обявяване на протокола по чл. 16, ал. 7 ЗУЕС.

В нарушение на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС към протокола от ОС от 08.12.2021г. не били посочени съобщение за изготвен протокол, покана по чл.13, ал.1 ЗУЕС, протокол за поставена покана по чл.13, ал.1 ЗУЕС и протокол за поставено съобщение за изготвен протокол по чл. 16, ал.7 ЗУЕС. Твърди и че протоколът е изготвен на 09.12.2021г. от ***** – протоколчик, която се е подписала на мястото на председателстващия К. Д., а подписът на К. Д. като председателстващ е поставен на празно бяло поле, което не е обозначено, и не става ясно на кого е подписът, което счита за основание за отмяна на оспорените решения, обективирани в протокол от общо събрание на ЕС на 08.12.2021 г.

Съобщение с указания по чл.131 ГПК е изпратено до ответниците, които са депозирали отговор, в който намират иска за неоснователен. Твърди се, че в законоустановения срок е поставено съобщението за свикване на ОС, както и на електронна поща на етажните собственици също е изпратена покана, съдържаща всички реквизити по чл.13, ал. 7 от ЗУЕС. Релевират се доводи, че проведеното ОС на ЕС на 08.12.2021г. било съобразено с изискванията на ЗУЕС и било проведено при предварително обявен дневен ред, като в процесния случай била налице предпоставката за свикване на ОС по реда на в условията на чл. 12, ал. 2 и 4 ЗУЕС, а именно: били налице 20 % от идеалните части от общите части на сградата и искането било отправено до председателя на УС на ЕС според изискванията на чл. 12, ал. 3 ЗУЕС. Излагат се съображения, че процесното общо събрание е свикано надлежно и с поставяне на покана на видно и общодостъпно място във входа на блока съобразно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, както и че е проведено законосъобразно по обявения дневен ред. Твърди се, че на общото събрание са присъствали изискуемия брой етажни собственици, респ. техни упълномощени представители. Соци, че събранието е било проведено редовно при условията на чл. 15 и чл. 14 ЗУЕС, както и че решенията са взети

при изискуемото мнозинство за приемане на процесните решения, а впоследствие съгласно изискването на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС е поставено и съобщение за изготвения протокол. Излагат се подробни доводи за законосъобразност на взетите решения. Искането към съда е за отхвърляне на предявения иск.

Съдът като разгледа исковата молба намира следното от правна и фактическа страна:

Представен е по делото Протокол от 08.12.2021 г. за провеждане на Общото събрание на Етажна собственост на Етажна собственост на адрес: адрес *****.

Съдът като разгледа доводите на страните и представените по делото доказателства намира, че са налице нарушения на закона при свикване на общото събрание. Основателно е оплакването на ищеца, че общото събрание е проведено в нарушение на разпоредбата на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. Съгласно посочената разпоредба общото събрание се свиква чрез поканата, 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. От представените по делото доказателства е видно, че поканата за свикване на общо събрание не е поставяна. Решението за провеждане на общо събрание на 08.12.2021 г. е било взето на предходно общо събрание проведено на 29.11.2021 г. Решението за свикване на общо събрание на 08.12.2021 е напълно законосъобразно. Няма никаква законова пречка по време на провеждане на общо събрание да се вземе решение за датата и дневния ред на следващото общо събрание. Това обаче не отменя изискването да се спази процедурата по чл. 13 ЗУЕС, като се обяви поканата с дневния ред и датата на следващото общо събрание на видно място в сградата в съответния срок преди провеждането му. За проведеното общо събрание нито е залепена на видно място поканата, нито е обявено провеждането му в срока по чл. 13 ЗУЕС. Обявлението за изготвения протокол от заседанието на общото събрание на 29.11.2021 г. на което е взето решение за провеждане на ново общо събрание не замества поканата, но дори и този протокол не е обявен в седемдневен срок преди заседанието. Нуждата от поканата с обявена дата и дневен ред е с оглед публичността. Не всички етажни собственици са присъствали на общото събрание на 29.11.2021 г., поради което неприсъствалите следва да се уведомят чрез поканата, обявена по реда на чл. 13 ЗУЕС. Неуведомяването им по този ред компрометира провеждането на общото събрание на 08.12.2021 г. Подобно процесуално нарушение би могло да се сметне за несъществено единствено ако на общото събрание на 29.11.2021 г. са участвали всички етажни собственици, но в случая видно от протокола това не е така. Видно от действията на ищеца, същия се опитва всячески да предотврати провеждането на общи събрания, на които да бъде отстранен от заемания пост на управител, но това не санира нарушената процедура.

Етажните собственици следва да проведат общо събрание, свикано по искане на оправомощените от закона лица, по реда предвиден в закона и при спазване на всички срокове предвидени в него. Само в този случай би могло да се проведе легитимно общо, на което да бъде избрано управител/управителен съвет желан от етажните собственици. При свикване на общо събрание следва да се вземат под внимание и възможността за забавяне на някои изисквани от закона процедури, поради недобросъвестно поведение на някой от етажните собственици имащ участие при свикване и провеждане на общото събрание, тъй като опорочаването на някоя от процедурите води до отмяна на решенията, а провеждане на поредица от събрания, решенията на които се обжалват само задълбочава неуредиците в етажната собственост. Присъствието на нотариуси и други лица не решава проблемите при свикване и провеждане на общото събрание, доколкото нотариуса единствено удостоверява извършените действия на общото събрание, но не участва и не съветва етажните собственици как да изпълнят законовите изисквания при свикване и провеждане на общото събрание, а законът не изисква подобно присъствие нито му придава някаква особена тежест. Следва да се отбележи, че при провеждане на общото събрание на 08.12.2021 г. не са налице сериозни процесуални нарушения при вземане на решенията и при редовна процедура на свикване решенията биха били легитимни.

По изложените по-горе съображения съдът намира, че предявения иск е основателен и решенията от 08.12.2021 г. на общото събрание на етажната собственост следва да се отменят, като незаконосъобразни.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иск на Ц. П. Х., ЕГН ***** Решения по Протокол от 08.12.2021 г. на Общото събрание на Етажна собственост на адрес гр. София, бул. „*****“, № ***, бл. ***.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийския градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____