

# РЕШЕНИЕ

№ 1273

гр. София, 05.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-В СЪСТАВ**, в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Анелия Маркова

Членове: Пепа Маринова-Тонева  
Василена Дранчовска

при участието на секретаря Юлиана Ив. Шулева  
като разгледа докладваното от Пепа Маринова-Тонева Въззивно гражданско дело № 20231100500613 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 – 273 ГПК.

С решение № 12025 от 31.10.2022 г. по гр.д. № 66818/2021 г. Софийски районен съд, 50 състав отменил по иска с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, предявен от Д. С. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ул. „Рикардо \*\*\*\*\*, срещу ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ в етажна собственост на сграда в гр. София, ул. „\*\*\*\*\*, представлявани от управителя „Образцов вход“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „\*\*\*\*\*, партер, решения по т. 2 и т. 3, съгласно които „външните паркоместа, които са с 0 % ид. ч. да не заплащат такса управление, а да им се начислява само такса озеленяване и такса ел. енергия градина“, „разходът за портиер да бъде разпределен на брой обекти“, „фирмата за озеленяване да изпълнява само и единствено поддръжка на зелените площи. Изрично се забранява да се променя вида и да се добавя и премахва на озеленяване без изрично съгласие на ОС на ЕС“, приети на 11.11.2021 г. на Общото събрание на етажната собственост на сграда в гр. София, ул. „\*\*\*\*\*. На основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответниците са осъдени да заплатят на ищеца сумата 783.10 лв. – съдебни разноски.

Срещу решението е подадена въззивна жалба от ответниците ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ в сградата на адрес: гр. София, ул. „\*\*\*\*\*, представлявани от управителя „Образцов вход“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, които го обжалват изцяло с оплаквания за неправилност – неправилно приложение на материалния закон и съществено нарушение на съдопроизводствените правила. Районният съд неправилно приел, че не е спазен срокът по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС. Поканата за събранието била поставена в предвидения в закона срок, което се установявало от приетия протокол за поставяне на поканата от 01.11.2021 г., която насрещната страна оспорила само чрез разпит на свидетел. Съдът възприел показанията, че поканата е поставена на 04.11.2021 г., но дори да се приемело, че обявлението е извършено на тази дата, ОС на ЕС било проведено на осмия ден, съгласно цитираното от СРС правило на чл. 72 ЗЗД. Освен това в представените списъци се установявали подписите на ищеца, който по този начин удостоверил присъствието си на ОС на ЕС на 11.11.2021 г., следователно бил информиран за събранието и не бил лишен от право на участие в него. Протоколът от проведеното ОС бил съставен в съответствие с изискванията на чл. 16, ал. 4 – 6 ЗУЕС, като законът не предвиждал изрична забрана председателстващ и протоколчик да бъдат едно и също лице. Районният съд не посочил никакви конкретни доводи за отмяна на решенията по т. 2 и по т. 3 от протокола. Вzetите решения, с изключение на това за разходите за портиер, били законосъобразни, а районният съд ги отменил, без да изложи мотиви. Поради това моли съда да отмени атакуваното решение и вместо това постанови друго, с което да отхвърли предявения иск. Претендира разноси съгласно списък по чл. 80 ГПК, съдържащ се в молба от 05.02.2024 г.

Въззиваемата страна Д. С. Д. с отговор по реда на чл. 263, ал. 1 ГПК оспорва жалбата и моли съда да потвърди атакуваното решение по подробно изложени съображения. Претендира разноси за въззивното производство съгласно списък по чл. 80 ГПК.

Въззивната жалба е процесуално допустима като подадена от надлежни страни, в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК и срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което съдът следва да се произнесе по основателността ѝ.

Съгласно чл. 269 ГПК, въззивният съд проверява правилността на първоинстанционното решение само в рамките на релевираните оплаквания, а

служебно следва да ограничи проверката си само за валидност, допустимост на решението в обжалваната част и спазване на императивните норми на материалния закон (т. 1 на Тълкувателно решение № 1/09.12.2013 г. по тълк.д. № 1/2013 г., ОСГТК на ВКС).

Атакуваното решение е валидно и допустимо. Настоящият състав намира, че при постановяването му не е допуснато нарушение на императивни материалноправни норми, а с оглед оплакванията в жалбата е правилно по следните съображения:

Съдът е сезиран с иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решения, взети по т. 2 и т. 3 от дневния ред на ОС на ЕС, проведено на 11.11.2021 г., както следва: „Външните паркоместа, които са с 0 % ид. ч. да не заплащат такса управление, а да им се начислява само такса озеленяване и такса ел. енергия градина; Разходът за портиер да бъде разпределен на брой обекти; Фирмата за озеленяване да изпълнява само и единствено поддръжка на зелените площи. Изрично се забранява да се променя вида и да се добавя и премахва на озеленяване без изрично съгласие на ОС на ЕС.“

Ищецът твърди, че взетите от ОС на ЕС решения са незаконосъобразни поради нарушени процедурни правила по свикването и провеждането на събранието, както и при твърдения за липса на компетентност и за материална незаконосъобразност на оспорените решения. По твърдението за нарушена процедура по свикването на ОС поддържа, че в нарушение на императивната норма на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС поканата за събранието не била поставена в законовия 7-дневен срок, не били спазени и останалите изисквания за разгласяване на поканата, вкл. относно нейното съдържание.

Съгласно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС в относимата му за спора редакция (към ДВ бр. 14 от 17.02.2021 г.), 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.

По делото страните са представили две покани за свикване на процесното ОС на ЕС. В представената от ищеца покана липсва подпис на лицето, свикващо ОС, както и дата и час на залепване на поканата. В представената от ответниците покана е положен подпис за управител на ЕС, като отново не е посочена дата и час на залепване на поканата.

Представен от ответника е протокол, съставен от представител на „Образцов вход“ ЕООД без посочени имена, съгласно който поканата била поставена „на входна врата“ на 01.11.2021 г. Ищецът е оспорил достоверността на датата на протокола, а от ответниците не са ангажирани доказателства във връзка с оспорването, нито са довели допуснатите им свидетели.

От показанията на св. В.М. се установява, че родителите ѝ са етажни собственици в процесната сграда, в последните две години живеела там постоянно. За събранието на 11.11.2021 г. разбрала на 04.11.2021 г., когато видяла поставена покана на входната врата. Когато излизала минавала през тази врата, предишните дни не видяла покана. Помнела датата, защото я свързала с предстоящия ѝ след седмица, на 11.11., имен ден. Поканата не била подписана, била на бял лист формат А4 и с печатни букви, нямало нищо написано с химикал или подпис.

С оглед така установеното, предявеният иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС е основателен. Ответниците, чиято е доказателствената тежест съгласно правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК, изрично указана им и с доклада по делото, не са установили при условията на пълно и главно доказване процесното ОС на ЕС да е било законосъобразно свикано, в съответствие с императивните правила на чл. 13 ЗУЕС, което само по себе си е достатъчно да обуслови извод за незаконосъобразност на взетите на събранието решения, без да е необходимо да се обсъждат останалите доводи на ищеца за нарушения на процедурата при провеждане на събранието и за материална незаконосъобразност на взетите решения.

На първо място, не е доказано поканата да е била залепена на входната врата на входа на посочената в протокола дата 01.11.2021 г. Противно на твърдяното в жалбата, залепването на поканата на 04.11.2021 г. не означава спазване на предвидения в чл. 13, ал. 1 ЗУЕС 7-дневен срок. По правилото за броене на срокове в чл. 72 ЗЗД, за да е спазен този срок поканата е следвало

да бъде залепена най-късно на 03.11.2021 г. Събранието е проведено на 11.11.2021 г., т.е. един ден по-рано от императивно установения в ЗУЕС срок. Залепената на входа поканата не е била подписана, както се установява от свидетелските показания. На следващо място в поканата не са посочени датата и часът на залепването ѝ, каквото императивно изискване също се съдържа в разпоредбата на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, което е отделно и различно от изискването за съставяне на протокол. Императивно установените правила за свикване на ОС на ЕС са гаранция, предвидена в закона за информираност на всички собственици и обитатели на ЕС за датата и часа на провеждане на общото събрание, поради което дали ищецът е присъствал на процесното ОС (което не е доказано) е ирелевантно за преценка за законосъобразността на свикването.

След като събранието не е свикано при спазване на императивните законови изисквания, оспорените решения са незаконосъобразни и подлежат на отмяна само на това основание, без да се налага да бъдат обсъждани останалите доводи за незаконосъобразност. В този смисъл неоснователни са и доводите в жалбата, че районният съд не изложил мотиви за отмяната на две от оспорените решения – преценка за материална законосъобразност на решенията съдът следва да извърши само в случай че установи, че ОС е законосъобразно свикано и проведено.

Крайните изводи на двете инстанции съвпадат, поради което обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

При този изход и изричната претенция, разноски за настоящата инстанция се следват на въззиваемия. Доказано направените такива са в размер на 1 000 лв. – адвокатско възнаграждение, което е заплатено в брой съгласно удостовереното в представения договор за правна защита и съдействие.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 12025 от 31.10.2022 г., постановено по гр.д. № 66818/2021 г. на Софийски районен съд, 50 състав.

**ОСЪЖДА** ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ в сградата на адрес: гр.

София, ул. „\*\*\*\*\*“, представлявани от управителя „Образцов вход“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „\*\*\*\*\*“, партер, да **заплатят** на Д. С. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ул. „Рикардо \*\*\*\*\*, на основание чл. 78 ГПК сумата **1000 лв.** (хиляда лева), представляваща разноски за въззивното производство.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване, съгласно чл. 280, ал. 3 ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_