

РЕШЕНИЕ

№ 5243

гр. София, 24.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ, в публично заседание на дванадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

при участието на секретаря НАДЯ Г. НАЙДЕНОВА
като разгледа докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20211110168437 по описа за 2021 година

Предявен е конститутивен иск по чл. 40 ЗУЕС.

Производството по делото е образувано по постъпила искова молба от ЦВ. В. К. срещу етажните собственици на сграда с адрес: гр. София, кв. „чрез представител „Вход мениджър“ ЕООД. Предявен е иск за отмяна на решение на Общото събрание на етажните собственици на сграда, находяща се в гр.София, ул. „, взето на 11.11.2021 г.

Ищецът твърди, че на 11.11.2021 г. е проведено Общо събрание на етажните собственици, за което е съставен протокол от тази дата. Твърди се, че на общото събрание били приети 2 решения, като според ищеца второто от тях – да се продължи абонаментна услуга „Професионален домоуправител“ с „Вход мениджър“ ЕООД е незаконосъобразно и следва да се отмени. Посочва, че на 23.09.2021 г. е свикано ОС на ЕС, на което е взето решение да се избере друг домоуправител, като се съберат оферти и се свика ново общо събрание на ЕС на 25.10.2021 г. На 25.10.2021 г. не се състояло общо събрание поради липсващ кворум, затова на основание чл. 15, ал.3 ЗУЕС е проведено ново общо събрание на ЕС на 26.10.2021 г., което е взело според ищеца редовни и допустими решения. В същото време досегашният професионален домоуправител „Вход мениджър“ ЕООД свикал ново общо събрание на основание чл. 21, ал. 2 ЗУЕС, състояло се на 11.11.2021 г., което взема две решения, второто от което е оспорваното в настоящото производство решение – да се продължи договора с досегашния професионален домоуправител „Вход мениджър“ ЕООД. Ищецът посочва, че на това събрание не са били поканени всички лица с право на участие – собственици на гаражи в сградата, не е бил спазен редът по чл. 13 ЗУЕС за

свикване на общо събрание, неправилно са били определени общите части, тъй като не са били отчетени идеалните части на собствениците на гаражи в ЕС, нарушени били чл.16, ал.2 ЗУЕС и не било разгласено наличието на взето решение, не е имало изискуемото мнозинство по чл.17, ал.2, т.7 ЗУЕС. Поради това ищецът иска второто решение на ОС на ЕС от 11.11.2021 г. да бъде отменено от съда по реда на чл. 40 ЗУЕС. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът, чрез „Вход мениджър“ ЕООД, подава отговор на исковата молба, с който оспорва изцяло предявения иск като неоснователен. Поддържа, че общото събрание е било свикано редовно – била е поставена покана на видно място в общите части на сградата, в поканата е бил обявен ден и час и дневен ред за свикване на ОС. Сочи, че при вземане на решението е спазен изискуемият от закона кворум и решенията са взети с мнозинството, предвидено в закона. Посочва, че не е нарушен и чл. 16, ал. 2 ЗУЕС. Оспорва, че не е разгласено изпълнението на решенията на ОС. Моли искът да бъде отхвърлен.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

За основателността на иска с правно основание чл. 40 ЗУЕС в тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на индивидуален обект в сграда с режим на етажна собственост, че е спазен преклузивният срок за оспорване на взетите решения на проведеното Общо събрание, както и че решенията, чиято отмяна се иска, са били взети, като съобразно разпоредбата на чл. 154 ГПК всяка от страните следва да докаже положителните факти, на които основава твърденията си за допуснати нарушения на материалноправни или процесуалноправни норми, респ. твърденията си за законосъобразността на взетите решения на общото събрание. С оглед конкретно наведените от страните доводи и възражения, ответниците следва да установят спазването на всички императивни процедурни изисквания за свикване и провеждане на общото събрание, както и материална законосъобразност на взетите решения, които са от компетентността на ОС, както и че съдържанието на протокола отговаря на императивните законови изисквания.

По делото не се спори, че ищецът е етажен собственик в сграда, находяща се на процесния адрес, като това се установява и от приетите по делото нотариални актове за покупко-продажба на недвижими имоти № том г. по описа на Димитър Димитров - нотариус с район на действие СРС.

Не е спорно между страните, че оспореното решение, чиято отмяна се иска, е било взето на 11.11.2021 г. Съобразно разпоредбата на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от оповестяването на решението. Предвиденият в разпоредбата срок е преклузивен, като в случая същият е спазен от ищеца. Същият твърдят, че препис от протокола не му е връчен, както и че не е спазен предвиденият в чл. 16, ал. 7 ЗУЕС ред за разгласяването му. Независимо от обстоятелството обаче дали препис от протокола действително е бил връчен на ищеца, то при положение, че ОС е

проведено на 11.11.2021 г., а искът е предявен на 30.11.2021 г., предвиденият в закона срок за искане на отмяна на взетите решения е спазен.

При предявен иск за отмяна по чл. 40 ЗУЕС съдът не разполага с правомощие да проверява изцяло законосъобразността на приетото решение, като с оглед на диспозитивното начало в гражданския процес следва да се произнесе само по изрично посочените от ищеца основания за отмяна, доколкото само те представляват основанията на предявения иск. В настоящия случай ищецът най-напред основава доводите си за незаконосъобразност на решението на нарушение на процедурните разпоредби за свикване на общото събрание.

Съгласно разпоредбите на чл. 12, ал. 1, чл. 13, ал. 1 и ал. 7 ЗУЕС, общото събрание на етажните собственици се свиква от управителния съвет (управителя) или от контролния съвет (контрольора) 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 поканата се посочват дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му. Посочените разпоредби са императивни и очертават задължителната процедура, която следва да бъде спазена с оглед законосъобразното свикване и провеждане на общото събрание на ЕС, като изпълнението на описаните действия следва да бъде доказано пълно и главно от ответниците като положителен факт, на който те основават твърденията си за законосъобразност на взетите решения.

По делото не е представен съставен протокол съгласно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, в който да са отбелязани датата и часът на поставянето на поканата на видно и общодостъпно място във входа на сградата. За изпълнение на описаната процедура не са ангажирани каквито и да било годни доказателствени средства. Чл. 13, ал. 1 ЗУЕС предвижда писмена форма – както за поканата, която трябва да е подписана, така и за съставения протокол, в който трябва да са отразени датата и часът на поставяне на поканата. Протоколът служи за доказване на обстоятелството, че е поставена покана за провеждане на общо събрание на етажни собственици в сграда в режим на етажна собственост. Представен по делото е единствено протокол за проведено ОС на 11.11.2021 г. по смисъла на чл. 16, ал. 4 ЗУЕС. Липсата на доказателства за съставен протокол съгласно императивното изискване на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, в който да са отразени датата и часът на поставяне на поканата, на собствено основание е порок, достатъчен, за да доведе до отмяна на взетото решение. Съставянето на протокола по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС е част от фактическия състав на законосъобразното свикване на ОС.

Предвид изложеното съдът приема, че по делото не се доказва съставянето на протокол по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС с изискуемото по закон съдържание, в който да са отразени датата и часът на поставянето на поканата. Допуснатото нарушение на уредената с императивни норми процедура по свикване на събранието е абсолютно, поради което се явява

основание за отмяна на атакуваното решение, предмет на делото, без съдът да дължи произнасяне по останалите наведени доводи за материална и незаконосъобразност. Ето защо, предявеният иск се явява основателен, като оспореното решение на ОС е незаконосъобразно и следва да бъде отменено.

По разноските:

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищеца следва да бъде присъдена сумата от 80 лева – държавна такса. Неоснователно е искането за присъждане и на сумата от 100 лева, представляваща адвокатско възнаграждение, защото в настоящото производство ищецът не е представляван от адвокат.

Така мотивиран и на осн. чл. 235 ГПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, предявен от ЦВ. В. К., ЕГН ***** срещу етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, кв. „, представлявани от управителя на ЕС „Вход мениджър“ ЕООД, решението на общото събрание на етажните собственици, взето на 11.11.2021 г. по т. 4.1 от протокола, а именно: „ОС на ЕС гласува „Вход мениджър“ да продължи да предоставя услугата „Професионален домоуправител“, пълен пакет за сумата от 6 лв./ап./месечно за срок от 1 година“.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК етажните собственици на сграда, находяща се в гр. София, кв. А, представлявани от управителя на ЕС „Вход мениджър“ ЕООД, да заплатят на ЦВ. В. К., ЕГН ***** сумата от **80 лева** разноски в производството.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____