

# РЕШЕНИЕ

№ 5864

гр. София, 13.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: **ВАСИЛЕНА ЛЮДМ.  
ДРАНЧОВСКА**

при участието на секретаря **ЛЮБОМИРА Г. СЕРАФИМОВА**  
като разгледа докладваното от **ВАСИЛЕНА ЛЮДМ. ДРАНЧОВСКА**  
Гражданско дело № 20221110106059 по описа за 2022 година

като разгледа **гр.д. № 6059 по описа за 2022 г.**, за да се произнесе, взе предвид следното:

### **Предявени са конститутивни искиове с правно основание чл. 40 ЗУЕС.**

Ищецът Д. Г. Г. твърди, че е собственик на ап. 11 в сграда, находяща се в гр. С-----, като на 11.01.2022 г. е проведено общо събрание на ЕС при нарушения в процедурата по свикването и провеждането му – не е била залепена покана за свикване на ОС по реда на чл. 13 ЗУЕС, нито съобщение за изготвен протокол по реда на чл. 16 ЗУЕС, а ищецът не е бил надлежно уведомен за изготвения протокол на основание чл. 13, ал. 2 ЗУЕС. Поддържа, че изготвеният протокол не съдържа посочване на идеалните части, припадащи се към всеки обект, което препятствало извършването на проверка дали е спазен кворумът и мнозинството при вземане на решенията, като липсвало и отбелязване на имената на лицата, които са присъствали, поради което не ставало ясно кой как е гласувал по отделните решения. Счита, че е нарушена и нормата на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС, като протоколът не е бил подписан от две различни лица – председател на ОС и протоколчик, а решенията са взети в отклонение на обявения дневен ред при липса на условието за неотложност. Твърди нарушение и на разпоредбата на чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС, в противоречие с която с решение по т. 1.2 от протокола са определени вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ в еднакъв размер за всеки апартамент, а не съобразно припадащите се на всеки обект идеални части от общите части на сградата, а решението по т. 3.1 противоречало на разпоредбата на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. Ето защо моли да бъдат отменени като незаконосъобразни решенията на Общото събрание на етажните собственици в сграда на адрес: гр. С-----, проведено на

11.01.2022 г.

Ответниците – етажните собственици на сграда на адрес: гр. С-----, представлявани от управителя на ЕС „В----“ ЕООД, оспорват исковете и считат, че същите са недопустими, тъй като исквата молба е подадена само от Д. Г., а ап. 11 е собственост и на ----

**Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

-

За основателността на исковете с правно основание чл. 40 ЗУЕС в тежест на ищците е да докажат, 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 и за оповестяване на решенията от проведеното общо събрание, включително при поставена покана за ОС и при наличие на изискуемия от закона кворум, както и че решенията са били взети с необходимото съобразно императивните разпоредби на закона мнозинство на гласовете, а ищецът следва да установи настъпване на фактическите предпоставки за приложение на разпоредбата на чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС, в нарушение на която твърди, че е взето решението по т. 1.2.

По делото не се спори, че страните са етажни собственици в сграда, находяща се в гр. С-----, като на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 ГПК по делото са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че решенията на общото събрание на ЕС, чиято отмяна се иска, са били взети на 11.01.2022 г. Видно и от приложения към исквата молба нотариален акт от 14.01.1992 г., Д. Г. Г. е собственик на ап. 11 в сградата, като за надлежната му активна процесуална легитимация е без значение дали същият притежава имота като едноличен собственик или в съсобственост (евентуално в съпружеска имуществена общност) с друго лице – принадлежността на определена идеална част от правото на собственост върху обект в сградата е достатъчна, за да легитимира ищеца като етажен собственик по смисъла на чл. 5, ал. 1 ЗУЕС с право да иска отмяна на взети решения от ОС на ЕС в изискуемия от чл. 40 ЗУЕС срок. В този смисъл, възражението на ответниците за недопустимост на исковете е неоснователно и същите следва да бъдат разгледани по същество.

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 основанието на предявения иск. В настоящия

случай, ищецът основава доводите си за незаконосъобразност на решенията на нарушение на процедурните разпоредби за свикване на общото събрание и за оповестяване на протокола от него, за наличието на кворум за провеждане на ОС и на мнозинство за вземане на решенията, както и на нарушение на материалноправната разпоредба на чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС.

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 представена покана за свикване на общото събрание – в протокола за проведеното ОС е посочено, че такава е била поставена на видно и общодостъпно място в етажната собственост на 13.01.2022 г. по реда на чл. 13 ЗУЕС, но подобно удостоверяване не е достатъчно, за да се приеме, че изискванията на посочената разпоредба са били спазени. При липса на самата покана не може да бъде извършена преценка дали същата действително е била поставена на видно и общодостъпно място в сградата, дали е била подписана от управителя на ЕС, респ. дали събранието е свикано от оправомощеното за това лице, спазен ли е срокът за уведомяване на етажните собственици преди провеждане на събранието и какъв е обявеният дневен ред, респ. по него ли са извършени обсъжданията и гласуванията по време на проведелото се впоследствие общо събрание. По делото не е представен протокол съобразно изискванията на чл. 13, ал. 1, изр. 2 ЗУЕС, който да удостоверява дата и час на поставяне на поканата на видно и общодостъпно място във входа на сградата, нито съобщение за изготвяне на протокола от общото събрание по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, с което етажните собственици да са били надлежно уведомени за взетите решения. В тежест на ответниците е да установят спазването на описаните императивни процедурни изисквания, за което на основание чл. 146, ал. 2 ГПК съдът им е указал с доклада, обективиран в определението от 01.12.2022 г., че не сочат доказателства, но такива до приключване на съдебното дирене по делото не са били представени. Ето защо, съдът намира, че процесното общо събрание от 11.01.2022 г. не е било надлежно свикано съобразно императивните изисквания на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС. Допуснатото нарушение на уредената с императивни норми процедура по свикване на събранието е абсолютно, поради което се явява основание за отмяна на всички атакувани решения, предмет на делото, без

съдът да дължи произнасяне по останалите наведени доводи за материална и процесуална незаконосъобразност. Следователно, предявените искиове се явяват основателни, като оспорените решения на ОС са незаконосъобразни и следва да бъдат отменени.

За пълнота на изложението следва да се отбележи, че по делото се доказва нарушение и на посочените в исковата молба императивни разпоредби на чл. 15, чл. 16, ал. 5, чл. 17, ал. 2 и чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС – в протокола от ОС не са посочени идеалните части от общите части на сградата, които се припадат към всеки обект, което пречатства възможността за изчисление на кворума и мнозинството, с което са взети решенията на общото събрание. При това положение, предвид разпределената доказателствена тежест на ответниците и изричното оспорване от ищеца следва да се приеме, че събранието е било проведено при липса на изискуемия кворум, респ. решенията са взети при липса на необходимото мнозинство, което ги опорочава и се явява основание за тяхната отмяна. Що се отнася до решението по т. 1.2 от протокола, същото касае определяне на размер на ежемесечните вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ по 5 лв. на апартамент, считано от м. февруари 2022 г., в нарушение на императивната разпоредба на чл. 50, ал. 2, т. 1 ЗУЕС, която регламентира определяне на размера на тези вноски съобразно припадащите се към всеки обект идеални части от общите части на сградата, т.е. размерът за всеки обект следва да е различен в зависимост от дела му от общите части, а не еднакъв за всички етажни собственици, поради което и на това основание посоченото решение се явява незаконосъобразно.

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищеца следва да бъдат присъдени направените от него разноски за държавна такса в размер на 80 лв., както и за възнаграждение за един адвокат в размер на 1000 лв. Претендираната такса за „обезпечителното производство“ в размер на 15 лв. не подлежи на присъждане в настоящото производство, доколкото представлява държавна такса за обжалване на постановен по делото съдебен акт и е следвало да бъде претендирана и присъдена от въззивната инстанция в рамките на образуваното производство по подадената частна жалба.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по искиове с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, предявени от Д. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр. С-----, срещу ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ на сграда, находяща се в гр. С-----, представлявани от управителя на ЕС „В----“ ЕООД, решенията на общото събрание на етажните собственици на сграда, находяща се в гр. С-----, взети на 11.01.2022 г.

**ОСЪЖДА** ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ на сграда, находяща се в гр. С-----, представлявани от управителя на ЕС „В----“ ЕООД, да заплатят на Д. Г. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр. С-----, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **1080 лв.**, 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:** \_\_\_\_\_