

# РЕШЕНИЕ

№ 13264

гр. София, 22.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 32 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: МАРИЯ М. ЗАПРЯНОВА

при участието на секретаря КАМЕЛИЯ Й. ЙОТОВА КУПЕНОВА  
като разгледа докладваното от МАРИЯ М. ЗАПРЯНОВА Гражданско дело № 20221110100480 по описа за 2022 година

Страни в производството са:

Ищец: Жени М. П. с ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ж.к. Стрелбище, ул. Твърдишки проход № 25, ет.1 ,ап.2 и ответниците – собствениците на обекти в режим на етажна собственост, находяща се на адрес гр. София, ж.к. Стрелбище, ул. Твърдишки проход № 25, представлявани от управителя на ЕС \*\*\*, чрез адв. К..

Предявен е иск по чл.40, ал.1 ЗУЕС за отмяна на всички взети решения на ОС на ЕС проведено на 30.11.2021г., съгласно протокол от същата дата.

Ищецът следва да докаже, че е собственик на самостоятелен обект в сградата на Етажна собственост; че е подал исковата молба в 30-дневен срок от оповестяването на съобщението за изготвен протокол от ОС.

В тежест на ответника е да докаже, че са спазени изискванията на ЗУЕС относно свикването на общото събрание, поставянето на покана, кворума за взимане на решенията, спазването на дневния ред.

В срока по чл.131 ГПК ответникът е представил отговор на исковата молба, с който оспорва иска. Излага доводи, че искът е недопустим и неоснователен.

Не се спори относно фактите: ищцата е собственик на самостоятелен обект ап.2 в сграда в режим на етажна собственост, находяща се на адрес гр. София, ж.к. Стрелбище, ул. Твърдишки проход № 25, както и че ищцата е получила по имейл копие от протокола от заседанието на общото събрание на ЕС на 13.12.2021 г.

На 30.11.2021г. е проведено ОС на ЕС, на което са взети оспорените решения.

Спори се дали ОС е свикано от оправомощено лице, съобщена ли е поканата на собствениците, изтекъл ли е мандатът на УС, налице ли е бил кворум за взимане на решения, спазен ли е дневният ред, спазен ли е преклузивният срок по чл.40, ал.2 ЗУЕС.

Относно свикването на общото събрание на ЕС: Съгласно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС „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. (...)”

В исковата молба ищцата се позовава на решение № 32/06.03.2014г. по гр.д. № 6489/2013 г. на ВКС, II г.о., където действително се изисква, за да е легитимно свикано общо събрание на етажната собственост, в случаите, когато е избран колективен орган на управление – управителен съвет именно той следва да свика общо събрание на ЕС по чл.12, ал.1, т.1 ЗУЕС и председателят на УС не разполага с правомощие сам да свика общо събрание на ЕС. В същото решение обаче е указано, че „поканата би могло да изхожда от председателя, ако е взето решение на управителния съвет за свикване на общо събрание и председателят е упълномощен да изпрати покани на етажните собственици. По настоящето дело липсват такива твърдения.“ По настоящето дело се съдържат твърдения, че е свикано събрание на УС на ЕС на 19.11.2021 г., на което е взето решение за свикване на общо събрание на етажната собственост с посочения дневен ред. В протокола за поставена покана (лист 48 по делото) се удостоверява, че поканата за провеждане на общо събрание на етажната собственост е била поставена на посоченото в нея място, но се отразява и съгласие на двама от тримата членове на управителния съвет за свикване на общо събрание на етажната собственост и съгласие с обявления в поканата дневен ред. Решенията на УС на ЕС се вземат с обикновено мнозинство ако присъстват поне 2/3 от членовете му – чл. 22, ал. 1 ЗУЕС, а за поставянето на покана са се подписали двама от тримата членове на УС на ЕС, поради което съдът намира за неоснователни оплакванията на ищцата, че общото събрание на етажната собственост не е свикано от легитимирано лице.

Неоснователни са и оплакванията в жалбата, че общото събрание на етажната собственост е свикано от управителен съвет с изтекъл мандат. Видно от представения като доказателство протокол от проведено общо събрание на етажната собственост от 21.04.2021 г. (лист 39-43 по делото) управителният съвет е избран с Решение на общо събрание на ЕС, проведено на 21.4.2021 г. за срок от 1 година, а оспорваното решение на общото събрание на ЕС е взето на 30.11.2021 г., т.е. управителният съвет е имал компетентност да свиква ОС на ЕС в посочения период.

Неоснователно е оплакването в жалбата за липса на кворум при провеждане на общо събрание. Видно от протокола на проведеното на 30.11.2021 г. общо събрание на етажната собственост поради липсващ кворум в 19,00 ч. общото събрание е отложено с 1 час съобразно правилата на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС и е проведено отново в 20,00 ч. При липса на

изискуемия по закон кворум от 67 % ид.ч. от общите части в етажната собственост на посочения в поканата дата и час, общото събрание се отлага с 1 час и се провежда с минимален кворум от 33 % ид.ч. от общите части в етажната собственост. В процесния случай след отлагането с 1 час на общото събрание са присъствали етажни собственици, представляващи 60,73% ид.ч. от общите части в етажната собственост, което е над минимално изискуемия кворум по чл. 15, ал. 2 ЗУЕС от 33 % ид.ч. от общите части в етажната собственост.

Неоснователни се явяват оплакванията в жалбата за незаконосъобразност на решенията на общото събрание на етажната собственост поради липса на приложено пълномощно за собственика на ап. 17. С отговора на исковата молба е представено пълномощно на собственика на ап. 17, по силата на което упълномощава собственика на ап. 18 в същата етажна собственост да гласува от негово име в общото събрание на етажната собственост на 30.11.2021 г. (лист 57 по делото) Дори обаче липсата на пълномощно не опорочава решенията на общото събрание, освен в случаите когато с приспадане на идеалните части на пълномощника, за когото няма представено пълномощно, се спада под изискуемия минимум за кворум или за мнозинство за вземане на решения от общото събрание на етажната собственост. Решенията на общото събрание на етажната собственост са многостранни сделки, насочени към постигане на обща цел и се образуват от множество индивидуални волеизявления, които при спазване на законовите изисквания за провеждане на общо събрание формират ново, самостоятелно волеизявление – решение на етажната собственост, което обвързва неприсъствалите членове на етажната собственост, гласувалите срещу приетото решение, както и нови членове на етажната собственост, които към датата на провеждане на общо събрание на етажна собственост не са били членове на това общо събрание (Решение № 39/19.02.2013 г. по гр.д. № 657/2012 г., ВКС, I г.о.). Поради това дори липсата на един или няколко гласа в общото събрание на етажната собственост не се отразява на валидността на решенията на ОС на ЕС, освен в случаите когато общият брой гласове е под минимално изискуемия императивен минимален кворум и мнозинство.

Относно оспорването на идеалните части на етажните собственици: Легитимацията на всеки собственик на самостоятелен обект при приемане на решения по ЗУЕС е формална. По аргумент на противното от разпоредбите на чл. 17, ал. 4 ЗУЕС размерът на идеалните части от общите части за всеки самостоятелен обект в етажната собственост се формира от посочените в нотариалния акт за собственост идеални части на собственика на всеки самостоятелен обект. Разпоредбите на чл. 17, ал. 4- 6 ЗУЕС регламентират начина на определяне на идеалните части от общите части на собственика на всеки самостоятелен обект в случаите, когато няма данни за размера на притежаваните идеалните части в актовете за собственост на индивидуалните обекти в етажната собственост, когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата не е равен на 100% или в случай, че сборът на идеалните части на всички собственици във входа не е равен на 100% и управлението се осъществява по входове. В тези случаи процентът на идеалните части се определя с решението на общото събрание на ЕС, което подлежи на

съдебен контрол по общия ред. Поради регламентиран специален ред и срокове, при които може да се определят и оспорват размерите на идеалните части от общите части на отделните етажните собственици, не може инцидентно в производство по обжалване на решения на ОС на ЕС ищцата да оспорва размера на идеалните части на собствениците на самостоятелни обекти в ЕС. Допускането на инцидентно оспорване на размера на идеалните части на собствениците на самостоятелни обекти на етажна собственост във всяко производство по оспорване на решение на общо събрание на ЕС означава съдът да не зачете преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС за оспорване на решението на общото събрание по чл. 17, ал. 6 ЗУЕС и да допусне неограничено във времето оспорване на размерите на идеалните части на собствениците в ЕС, като по този начин се нарушават не само императивните разпоредби на ЗУЕС, но и фундаменталният за правовата държава принцип на правната сигурност.

Относно оплакванията за приемане на решения извън обявения дневния ред: Видно от протокола на проведеното общо събрание на 30.11.2021 г. е спазен дневния ред точно така, като е посочен в поканата за свикване на общо събрание от 22.11.2021 г. На общото събрание не са приемани решения и не са включвани в дневния ред точки, които не са били обявени в поканата за свикване на общо събрание. В поканата за свикване на общото събрание е посочено, че ще на свиканото на 30.11.2021 г. общо събрание ще се обсъди предложение за увеличаване на месечните такси за наем на паркоместа. Решенията по т. 3.2. до 3.8. определят конкретните условия за увеличаване на наемни вноски за паркинг в етажната собственост и поради това не представляват приемане на различно от обявеното в поканата решение. Поради това оплакванията на ищеца, че приетите в т. 3.2. до т. 3.8 решения са приети въпреки, че не са посочени в обявения в поканата за свикване на общото събрание дневен ред са неоснователни.

Относно оплакванията за неспазване на кворума: В жалбата се съдържат твърдения, че решенията на общото събрание представляват разпоредителни действия, поради което е следвало да бъдат приети с квалифицирано мнозинство. Съдът намира, че решенията на общото събрание по т. 3.2 – 3.8. не представляват действия на разпореждане от етажната собственост, а действия на управление на общи части. В оспорваните решения се определя начин на отдаване под наем на дворното място на етажни собственици или на трети за етажната собственост лица. Дворното място е обща част по предназначение, т.е. ЕС може да съществува и да функционира и без дворно място, но то е собственост на етажните собственици и предназначението му е да служи за задоволяване на нужди на етажните собственици. В решение № 894/14.9.2011 г. по гр.д. 1079/2009 г., ВКС, I г.о. се приема, че отдаване на обща част по предназначение под наем на трето лице или на някой от етажните собственици, какъвто е и процесният случай, не представлява разпоредително действие, тъй като отдаване под наем на обект – обща част по предназначение не представлява изключване на помещението от общите части на сградата. Приложено към процесния случай отдаването на паркоместата в етажната собственост под наем на етажни собственици или на трети лица не представлява разпореждане с паркоместата към етажната собственост

като общи части по предназначение, а представлява действие на управление на общи части. В компетентността на общото събрание е приемане на решение за отдаване под наем или за безвъзмездно предоставяне за ползване на общи части (чл. 11, ал. 1, т. 10, б. „б“ ЗУЕС), като за приемане на това решение в чл. 17, ал. 3 ЗУЕС е предвидено обикновено мнозинство от 50% от представените на общото събрание идеални части от общите части в етажната собственост. Решенията по т. 3.2 – 3.7 са приети с много по-голямо от изискуемото минимално мнозинство по закон – в подкрепа на решенията са гласували 60,73 % от ид.ч. от общите части на етажната собственост. Доколкото общото събрание е отложено с 1 час по реда на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС минималният кворум за провеждане на общото събрание от 30.11.2021 г. е 33% идеални части от общите части в етажната собственост. В процесният случай общото събрание е проведено с кворум от 60,73 % ид.ч. от общите части на сградата, поради което минималното мнозинство за приемане на решения е 30,37 % ид.ч. от общите части в сградата (чл. 17, ал. 3 ЗУЕС). В подкрепа на решение № 3.8 са гласували 23,39 % ид.ч. от общите части в етажната собственост, тоест по-малко от изискуемото по закон обикновено мнозинство за приемане на решението. Поради това единствено решение № 3.8 следва да бъде отменено като незаконосъобразно, прието поради липса на необходимото мнозинство за приемането на решението.

По разноските: При този изход на спора разноски се дължат на ответника съобразно отхвърлената част от иска на основание чл.78, ал.3 ГПК или на ответника следва да се присъдят разноски в размер на 560 лв. На ищеца следва да се присъдят разноски съобразно уважената част от иска на основание чл.78, ал.1 ГПК в размер на 33,33 лв.

Воден от горното, Софийски районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по иск с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС, предявени от Жени М. П. с ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ж.к. Стрелбище, ул. „Твърдишки проход“ № 25, ет. 1, ап. 2 срещу собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр.София, ж.к. Стрелбище, ул. „Твърдишки проход“ № 25, представлявани от председателя на управителния съвет \*\*\*, решение, обективизирано в т.3.8. от протокол от проведеното на 30.11.2021 г. Общо събрание на етажните собственици в горепосочената жилищна сграда, а именно: Бе предложен и обсъден начинът на разпределение на паркоместата между желаещите, в случай, че кандидатите са повече от свободните места, а именно – чрез търг или томбола. В случай, че желаещите да ползват общо паркомясто срещу

заплащане на наем са повече от наличните 6 броя паркоместа разпределението следва да се извърши по следната методика: А) На 15.12. 2021 г. от 19:00 часа във фойето на ЕС се провежда търг между желаещите като същият се ръководи от представител на „триумф Консулт 2000“ ЕООД и член на УС, който не участва в наддаването. Б) Всеки участник предава предложението си за наемна цена в запечатан плик – лично, чрез свой представител. В) В присъствието на представител на „Триумф Консулт 2000“ ЕООД и член на УС, който не участва в наддаването се отварят предложенията за наемна цена. Г) Първите 6 участника с най-висока предложена наемна цена печелят правото да ползват общо паркомясто в рамките на една календарна година от 1-ви януари до 31-ви декември. Д) В случай, че за най-високо оцененото паркомясто спорят двама или повече участници, които са направили еднакви по стойност предложения се дава възможност да постигнат договорка помежду си за цената и начина на ползване. Ако участниците не постигнат договорка в рамките на 10 минути, се провежда нов търг с предложения в запечатан плик. Участникът с най-висока предложена цена печели правото да наеме паркомястото, което е предмет на търга между собствениците с еднакви първоначални предложения. При повторни еднакви стойности на предложенията, процедурата се повтаря (нов търг с предложенията в запечатан плик). Е) Процедурата за отдаване на паркоместата е в сила за всяка следваща календарна година, при необходимост от търг или при освобождаване на паркомясто преди изтичане на срока.

**ОТХВЪРЛЯ** исквете на Жени М. П. с ЕГН \*\*\*\*\*, гр. София, ж.к. Стрелбище, ул. „Твърдишки проход“ № 25, ет. 1, ап. 2 с правно основание чл. 40 ЗУЕС срещу собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр.София, ж.к. Стрелбище, ул. „Твърдишки проход“ № 25, представлявани от председателя на управителния съвет \*\*\*, за отмяна на взетите решения на проведено общо събрание на ЕС на 30.11.2021 г. в частта относно решения, обективирани в т.1 до т.3.7. и от т. 4.1 до т. 4.2.

**ОСЪЖДА** на основание чл.78, ал.1 ГПК собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр.София, ж.к. Стрелбище, ул. „Твърдишки проход“ № 25, представлявани от председателя на управителния съвет \*\*\*, да заплатят на Жени М. П. с ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 33,33 лева, разноски в исковото производство.

**ОСЪЖДА** на основание чл.78, ал.1 ГПК Жени М. П. с ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр.София, ж.к. Стрелбище, ул. „Твърдишки проход“ № 25, представлявани от председателя на управителния съвет \*\*\* сумата от 560 лева, разноски в исковото производство.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните с въззивна жалба пред Софийски градски съд.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_