

РЕШЕНИЕ

№ 3811

гр. София, 15.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Б СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Станимира И.а

Членове: Ваня Н. И.а
Георги Стоев

при участието на секретаря Надежда Св. Масова
като разгледа докладваното от Станимира И.а Въззивно гражданско дело № 20211100510988 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

С Решение от 09.07.2021г. по гр.д. № 68119 по описа за 2019г. на Софийски районен съд, 31-ви е върната искова молба вх. № 2031088/26.11.2019г. изпратена по пощата на 22.11.2019г. на Д. И. И., ЕГН ***** с адрес: гр. Троян , ул. ***** срещу етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София, ул. „***** в частта, с която е поискано отмяна на Решение на ОС на ЕС по т.1 в Протокол от 25.10.2019г. , като са отменени на основание на чл. 40 от ЗУЕС по предявени иски от Д. И. И., ЕГН ***** срещу етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София ул. *****

1. Решение по т.2 от Протокол от 25.10.2019г за проведено ОС на ЕС на сграда в гр. София ул. ***** както следва: „Да се демонтират пощенските кутии, да бъде монтирана една обща, която да е разположена на входната врата; да се боядиса фойето като бъде използвана бяла боя на водна основа; да бъдат подменени панелите на окачения таван; почистването да стане два пъти седмично през зимния период; да се огладят зелените площи; да се поставят плочки пред входа.”;
2. Решение по т.3 от Протокол от 25.10.2019г за проведено ОС на ЕС на сграда в гр. София ул. ***** както следва: „Избира се управителен съвет в състав: С.З. ап. *****”.

като етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София,

ул. ***** са осъдени да заплатят на **Д. И. И.**, ЕГН ***** на основание на чл. 78, ал.1 от ГПК съдебни разноски от **53,33лв.**

Срещу така постановено решение е депозирана въззивна жалба вх. №25123276/26.07.2021г. по регистъра на СРС **от ответниците по исковете-етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София, ул. ******* в частта, в която исковете са уважени. Посочили са, че решението е недопустимо и неправилно поради нарушение на съдопроизводствените правила и на материалния закон. Посочили са, че исквата молба била нередовна, не отговаряла на изискванията на чл. 127 от ГПК, не били посочени конкретни решения, чиято отмяна се иска. Решението по т.1 било декларативно, Решението по т.2 от Протокола за ОС на ЕС съдържало няколко отделни решения, касаещи подобрения и необходими ремонти, по т. 3 било взето решение за избор на УС, от исквата молба не ставало ясно кое от тези решения се оспорва. Изложението в исквата молба и допълнителната такава сочели, че се оспорва само решението по т. 3 от протокола. С решение от 21.04.2022г. били потвърдени процесните решения. Претендирали са разноски.

Въззиваемият- ищец– на **Д. И. И.**, ЕГН ***** е оспорил жалбата. Посочил е, че решението в обжалваната част е правилно. Д.Г. се представял за управител на ЕС, но не бил такъв и за същото били постановени съдебни решения. Предметът на делото бил ясен, посочен бил и в доклада на СРС, срещу който нямало възражения от ответниците по иска, те имали възможност да си оргатизират защитата. Правилно било прието, че се оспорват решението по т.2 и т. 3 от протокола. Претендирал е разноски.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Първоинстанционният съд е сезиран с искова молба вх. № **Д. И. И.**, ЕГН ***** с адрес: гр. Троян , ул. ***** **срещу етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София, ул. „*******, представлявани от управителя **Д.Г. Г.** с която е поискал от съда **на основание на чл. 40 от ЗУЕС** да отмени **Решения по т.1, т.2 и т. 3 от Протокол от 25.10.2019г** за проведено ОС на ЕС на сграда в гр. София ул. ***** . Посочил е, че е собственик на апартамент № 508 в сградата , събранието за 25.10.2019г. не било свикано по предвидения ред на чл. 12 и чл. 13 от ЗУЕС, защото не била съставена от лице със съответните правомощия, тази покана не била поставена преди 19.10.2019г. на общодостъпно място в сградата, свикано било за 24.10.2019г., неговият апартамент бил необитаем и това било известно и така следвало да му се изпрати поканата на известния на УС адрес в гр. Троян. Събранието било проведено без да има необходимия кворум, посочени били несъразмерни идеални части в общите части на ап-. 205 и лице, което не било негов собственик, госпожа А.ова не била собственик на ап. 608 и нямала право да участва, същото се отнасяло и за господин Д. и господин Щ., още повече е г-н Д. бил избран и за член на управителен съвет.

Н били отразени пълномощни и такива не били приложени към протокола. Събраните боли председателствано от лице без съответни правомощия, не било предвидено в дневния ред избор на УС, Г. дори не присъствал, а бил избран за член на УС. Нямало необходимо мнозинство за взетите решения. Оспорил е истинността на протокола и датата му. Договор от 2017г. с К.Б.”ООД бил за една година и към дата на процесно ОС на ЕС бил с изтекъл срок

Ответниците не са изразили становище в срока за отговор. В първото о.с.з. пред СРС са посочили, че имало договор между ЕС и „К.Б.”ООД от 2017г. за управление и поддръжка на общите части с договора му били делегирани правомощия да води и председателства ОС на ЕС.

С определението по насрочване на делото е изготвен проекто-доклад, сочещ че се търси отмяна на решенията взети на ОС на ЕС от 25.10.2019г., срещу така изготвения доклад страните не са възразили, като същият в първото проведено о.с.з. пред СРС е обявен за окончателен.

По делото е приет протокол от ОС на ЕС на сграда в гр. София, ул. ***** от 25.10.2019г., съгласно който събраните е проведено в 19,00ч. при падащ кворум при условията на чл. 15, ал.3 от ЗУЕС, като продължение на ОС свикано за 24.10.2019г. от 19,00ч., за председател на събраните е избран П.С., за протоколчик И. К., присъсвали са представители на *****- двама такива К.К. и Е.П., на ап. *****9 , които общо притежавали 7,358% ид.ч. от общите части, дневен ред е : състояние на ЕС; подобрения на ЕС; разни, като по т.1 е посочено че е представена информация за състоянието на ЕС, а по т.2 и по т.3 са взети единодушно от присъстващите решения, както следва

По т. 2: Да се демонтират пощенските кутии, да бъде монтирана една обща, която да е разположена на входната врата; да се боядиса фоайето като бъде използвана бяла боя на водна основа; да бъдат подменени панелите на окачения таван; почистването да стане два пъти седмично през зимния период; да се огладят зелените площи; да се поставят плочки пред входа.”

По т. 3 : „Избира се управителен съвет в състав: С.З. ап. *****; ***** събраните е закрито след вземане на тези решения поради изчерпване на дневния ред.

Приет е нотариален акт № 126/23.10.2012г. съгласно който Д. И. е закупил от Б.”ЕООД изграден на груб строеж ап. 508 в сграда в гр. София в УПИ I-1702, местност студентски град, гр. София с площ от 42,62кв.м. и 1,142% ид.ч. от общите й части.

Приета е покана от 16.10.2019г. съставена от кос-България”ООД с която е свикано ОС на ЕС на сграда в гр. София, ул. ***** за 24.10.2019г. от 19,00ч. с дневен ред: състояние на ЕС; подобрения на ЕС; разни.

Приет е списък на живущи в сградата, съгласно който в имота има 56 самостоятелни обекта в ***** собственици са К.Р. и Д.Т..

Приет е договор от 28.03.2017г. носещ подписи за представителите на страните по него, съгласно който етажните собственици на сградата на ул. Х. ***** в гр. София са възложили на „К.Б.”ООД да професионалното управление и касиер на ЕС, включително да свиква, организира и провежда заседания на ОС на ЕС. Съгласно раздел III от договора срок на същия е една година считано от 01.04.2017г., но съгласно раздел 9, чл. 3 ако нито една от страните не прекрати договора то с изтичането на срока му същият автоматично се подновява за същия срок, като няма ограничения в броя на автоматичните продължавания за в бъдеще.

Приет е списък на присъстващи на ОС на ЕС от 24.10.2019г. съгласно който представители на 6 отделни имота са присъствали.

Приет е протокол от ОС на ЕС от 12.04.2022г. на който са присъствали представители на 14 обекта в сградата с участие от общо 23,989% ид.ч. от общите части на сградата.

С оглед на така установената фактическа обстановка, съдът намира от права страна следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 269 от ГПК въззивния съд се произнася служебно по валидността на решението а по допустимостта му – в обжалваната част. По останалите въпроси въззивния съд е ограничен от посоченото в жалбата.

В конкретния случай постановеното по делото решение **е валидно и в обжалваната част е допустимо**. Районният съд се е произнесъл по исковете така, както са предявени – искове за отмяна на решенията на ОС на ЕС от 25.10.2019г., с посочени пороци на всички решения, основани на нарушения на закона при свикването на събранието, провеждането му и вземането на решенията, поради липса на необходимия кворум и мнозинство, както и с конкретни оплаквания срещу решението за избор на УС. Тези факти са изложени в исковата молба, формулиран е и петитум за същото, с доклада по делото районният съд е очертал този предмет на делото и срещу този доклад не е имало възражения. Неоснователни са доводите на въззивника, че доколкото с решение на ОС на ЕС от 2022г. процесните решения били потвърдени, то нямало правен интерес от исковете. Решенията на ОС на ЕС от 25.10.2019г. имат своето правно значение независимо от това дали в последствие решения със същото съдържание са взети отново от ОС на ЕС.

По правилността на решението в обжалваната част:

Съгласно разпоредбата на чл. 40 и чл. 41 от ЗУЕС в всеки собственик на обект в ЕС може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание в 30-дневен срок от оповестяването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС, като останалите собственици в производство по такова искане се представляват пред съда от председателя на управителния съвет или от упълномощено от тях лице, съгласно разпоредбите на чл. 23, ал. 3 и 4 от закона. Ответници по иска по чл. 40 от ЗУЕС са собствениците на отделни

обекти в ЕС, които не са обжалвали атакуваното решение. Те, обаче, не е необходимо да се конституират като страни по делото. Достатъчно е да се посочи само етажната собственост и нейния управител, за да се приеме че исковата молба е редовна. Това е така, защото разпоредбата на чл. 41 от ЗУЕС урежда специално законово представителство на тези собственици от управителя на ЕС, като то е въведено с цел улесняване на процедурата по разрешаване на споровете по чл. 40 от ЗУЕС. Тази цел не би могла да се постигне, ако като условие за редовност на исковата молба се постави изискване за посочване на всички съсобственици и на техните адреси. (В този смисъл Определение № 294/24.06.2011г. по ч.гр.д.№ 209/2011г. на ВКС, I-во Г.О., Определение № 361/06.08.2012г. по ч.гр.д.№ 72/2012г. на ВКС, 2-ро Г.О.).

Искът по чл. 40 от ЗУЕС е конститутивен. Той е предоставен като защита срещу незаконосъобразни решения на ОС на ЕС и доколкото цели настъпване на правна промяна, изразяваща се в отмяна на акт, пораждащ правни последици за всички собственици на отделни обекти в ЕС, независимо от това дали са били съгласни с взето от ОС на ЕС решение, то съдът приема че искът е конститутивен. На контрол по реда на чл. 40 от ЗУЕС подлежат само онези решения, които променят съществуващата фактическа обстановка. Изключение от това правило е само отказ на ОС на ЕС да извърши належащ ремонт на общи части.

Незаконосъобразни са онези решения на ОС на ЕС, които са взети при липса на кворум или на мнозинство, изискуеми от закона, които са взети на събрания, които не са свикани по законоустановения ред. Незаконосъобразни ще са и онези решения, които противоречат на закона и/или на приетия правилник на ЕС. В това производство съдът изследва само законосъобразността, но не и целесъобразността на взетите решения от ОС. Правомощията на съда са ограничени от разпоредбата на чл. 42 от ЗУЕС. Съдът не може да замени волята на ОС. Съдът разполага с възможност само да отмени атакуваното решение или да отхвърли жалбата, тоест да потвърди решението. Съдът не може да реши въпроса по същество. За същото следва да се вземе решение от ОС на ново събрание, ако съдът отмени атакуваното решение.

Съдът приема, че процесното решения са такива за управление на общите части, за поддръжката им, за избор на УС, поради което и същите подлежат на съдебен контрол, като в правомощие на ОС на ЕС е да вземе такива решения.

За да са валидни взетите от ОС на ЕС решения в тежест на ответниците по иска е било да докажат, че събранието е свикано по законоустановения ред, че на събранието са присъствали необходимия брой собственици на имоти съобразно разпоредбите на **чл. 15 и чл. 17 от ЗУЕС** в редакцията ѝ към момента на провеждане на процесното ОС, че решенията са взети с необходимо мнозинство, че избраните за членове на УС няма пречка да бъдат

такива.

В конкретния случай ищецът изрично е оспорил законосъобразността на взетите решения поради нарушение на процедурата по свикването на събраниято, липса на необходимия кворум и на необходимо мнозинство за вземане на решенията, поради което и в тежест на ответниците е било да установят, че процедурата е спазена, че такъв кворум и мнозинство е имало . Доказателства за тези обстоятелства по делото не са ангажирани, независимо, че с определението по насрочване на делото районният съд изрично е указал на ответниците доказателствената им тежест за тях.

Процесното ОС на ЕС е проведено в деня, следващ този, за който е свикано, но не е установено по делото да са съществували предпоставки за същото по чл. 15 от ЗУЕС. Действително в протокола от 25.10.2019г. е посочено че такива предпоставки съществуват, но изричното оспорване от ищеца на това обстоятелство е изисквало доказване на същите по делото, което не е направено и изводите на СРС в тази част са правилни.

Съдът приема, че по делото не е установено и поканата за ОС на ЕС да е била поставена на 16.10.2019г. на видно и общодостъпно място на входа на сградата поне 7 дни преди дата на ОС на ЕС. Изрично е оспорено това обстоятелство от ищеца, доказателства по делото, че са изпълнени изискванията на чл. 13 от ЗУЕС от ответниците не са ангажирани. Приетата покана сочи, че е съставена от „К.Б.”ООД, за което по делото е установено, че е дружество, на което е възложено управлението на общите части, както и свикването, организирането и провеждането на ОС по договор от 2017г. , като с оглед на разпоредбата на раздел 9, т.3 от приетия по делото договор, липса на доказателства че някоя от страните по договора е направила изявление за прекратяването му, то съдът приема, че към октомври 2019г. това дружество е разполагало с право да свика ОС на ЕС, което му е делегирано по реда на чл. 11 от ЗУЕС – последното не е оспорено по делото обстоятелство. По делото обаче не е установено къде е била поставена тази покана и кога, а в тежест на ответниците е било да го установят по делото с оглед доказване спазване на изискванията по чл. 13 от ЗУЕС.

Правилно е прието от СРС че така съставената покана не включва като част от дневния ред избор на УС, нито конкретни въпроси по поддръжка, ремонт на общите части, а процесните решенията по .2 и по т. 3 от протокола са такива. Не се твърди и не се установява да са били налице предпоставки на разпоредбата на чл. 16, ал.3 от ЗУЕС, допускаща включване на тези точки за обсъждане и за вземане на решения. Правилно СРС е приел, че е нарушено изискването на тази разпоредба допускаща включването на допълнителни точки само в неотложни случаи.

С оглед на гореизложеното и поради съвпадане на крайните изводи на въззивния съд с тези на районния съд, то решението на СРС следва да се потвърди.

По отговорността за разноси:

С оглед изхода на делото разноските за въззивното дело следва да се поставят в тежест на въззивниците и те следва да бъдат осъдени да заплатят на въззиваемия съдебни разноски в размер на 150лв. представляващи възнаграждение за адвокат.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение от 09.07.2021г. по гр.д. № 68119 по описа за 2019г. на Софийски районен съд, 31-ви в обжалваната част, с която са отменени на основание на чл. 40 от ЗУЕС по предявени искиове от Д. И. И., ЕГН *** срещу етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София ул. *******

1.Решение по т.2 от Протокол от 25.10.2019г за проведено ОС на ЕС на сграда в гр. София ул. ***** както следва: „Да се демонтират пощенските кутии, да бъде монтирана една обща, която да е разположена на входната врата; да се боядиса фойето като бъде използвана бяла боя на водна основа; да бъдат подменени панелите на окачения таван; почистването да стане два пъти седмично през зимния период; да се огладят зелените площи; да се поставят плочки пред входа.”;

2.Решение по т.3 от Протокол от 25.10.2019г за проведено ОС на ЕС на сграда в гр. София ул. ***** както следва: „Избира се управителен съвет в състав: С.З. ап. *****; *****”.

ОСЪЖДА етажните собственици на етажна собственост на сграда в гр. София, ул. „***”, гр. София с изключение на Д. И. И., ЕГН ***** да заплатят на Д. И. И., ЕГН ***** с адрес: гр. Троян, ул. ***** на основание на чл. 78, ал.1 от ГПК сумата от **150лв** /сто и петдесет лева/, представляващи съдебни разноски за производството пред СГС.**

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____