

РЕШЕНИЕ

№ 13350

гр. София, 23.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 34 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател:

при участието на секретаря

като разглежда докладваното от Гражданско дело № 20211110172640 по описа за 2021 година

Производството е по реда на Дял I, глава XII от ГПК.

Образувано е по предявени от В. Л. В. срещу Етажните собственици на адрес:, представлявани от обективно съединени иски с правно основание чл.40, ал.1, вр. ал.2 от ЗУЕС, с които се претендира отмяна на решенията на Общото събрание на ЕС по т. 1, т. 2, т. 3, т. 4, т. 5 и т. 6, проведено на 23.09.2021г. като незаконосъобразни /съобразно УМ на л. 16/.

В исковата молба се твърди, че ОС не било свикано и оповестено, съобразно изискванията на ЗУЕС, което довело до незаконното му провеждане. Нарушени били изискванията на чл. 12, чл. 13 и чл. 16 ЗУЕС. С молба от 24.02.2022 г. излага, че ОС не било проведено на датата, отразена в протокола – 23.09.2021 г., а на друга дата – 23.11.2021 г., като по този начин бил антидатиран протоколът от събранието. В протокола липсвали и други реквизити, определени в ЗУЕС, които правели протокола недействителен – липсвал избран протоколчик, място на провеждане на събранието, не били отразени дневният ред, явилите се лица и идеалните части на етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина по който са гласували лицата – „за“, „против“ или „въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията и направени предложения. Протоколът не бил поставен на видно и общодостъпно място на входа на сградата, нито пък съобщение за изготвянето на протокола в определения от закона срок. Събранието не било свикано по реда, предвиден в ЗУЕС, нито било оповестено редовно. ОС не било свикано нито от председателя на ЕС, нито от другите етажни собственици, притежаващи 20 %

идеални части от общите части на сградата. Нямаło оповестен ред за свикване на ОС на собствениците по смисъла на чл. 13 ЗУЕС чрез покана, подписана от лицата, които свикват ОС, която да е поставена 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. Нямаło и връчена покана при другите хипотези, определени в закона.

Ищецът иска от съда да отмени взетите шест решения на ОС на ЕС, обективирани в протокол от 23.09.2021г., както следва:

1. „..... да поеме дейността домоуправител”.

Това решение било незаконосъобразно, защото в чл. 19 и чл. 21 от ЗУЕС липсвала длъжност домоуправител.

2. „Разпределението на местата за паркиране е прието с гласуване на предишното ОС. В тази връзка ОС реши с мнозинство правото на Ателие да отпадне”.

Това решение било незаконосъобразно, защото ново разпределение на паркоместата, чрез отнемане на паркомястото на ателието противоречало на разпоредбата на чл. 43 от ЗУТ и на чл. 5 от ЗУЕС.

Освен това незаконосъобразно било да се лишава един от собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост да използва общите части на сградата според тяхното предназначение. Нарушавал се чл. 31, ал. 1 от ЗС.

3. „ОС реши паркомястото да бъде за общо ползване”. Това решение било незаконосъобразно, защото противоречало на разпоредбата на чл. 43 от ЗУТ и на чл. 5 от ЗУЕС.

4. „Да се сменят патроните на входната врата и вратата на мазетата”. Това решение било незаконосъобразно, защото по този начин той нямаło да ползва неговите 8,863% ид. части от общите части на сградата според тяхното предназначение, включително и общото мазе на сградата. Нарушавал се чл. 31, ал. 1 от ЗС.

5. „Ключовете към входната врата и мазетата не се предоставят на Ателие.”. Това решение било незаконосъобразно, защото лишавало от възможността за достъп на собственик на имот в етажна собственост да ползва 8,863% ид. части от общи части на сградата. Нарушавал се чл. 31, ал. 1 от ЗС.

6. „Пренастройка на дистанционните за гаражната врата....Ателие няма да имат дистанционни за гаражната врата”. Това решение било незаконосъобразно, защото се ограничавал достъпа през входната врата на дворното място. След като се пренастроило дистанционното и не се даде такова на собственик на имот в етажна собственост го лишавал от правото му на ползване на собствените му 6,146 % ид.ч от общите части на дворното място според тяхното предназначение. Нарушавал се чл. 31, ал. 1 от ЗС.

Ищецът бил собственик на ателие 1 в ЕС, находящо се в гр. и към жилището-ателие били и принадлежащите му 8,863% ид. части от сградата и 6,146 % ид.ч от дворното място.

В указания законоустановен едномесечен срок по реда на чл.131 е постъпил отговор от ответника, с който иска исковата молба да бъде отхвърлена като недопустима, неоснователна и недоказана. Ответникът твърди, че след проведено ОС на ЕС на 24.10.2019 г. било взето решение за възлагане на функциите, предвидени в чл. 23, ал. 1, т.1, т.2, т.5, т.7, т.8, т.10, т.12, ал.3 и ал. 4 ЗУЕС на Относно проведеното ОС на 23.09.2021г., то също не било организирано от законния представител на ЕС - Съответно ОС не било свикано по реда, предвиден от ЗУЕС и взетите решения не пораждали правни последици. В качеството си на управител бил уведомил етажните собственици, че обективизираното в протокол тяхно „събиране“ нямало как да породи правните последици на решенията на ОС на ЕС, поради което не е изпълнил предвиденото в чл. 23, ал.1,т.1 задължение на управителя да организира изпълнението на оспорваните решения в исковата молба на ищеца. По отношението на искането на ищеца да се отмени решение със съдържание „да не се дава ключ за входната врата и мазета на В. Л. В.“, ответникът излага, че ищецът разполагал с въпросните ключове и достъпът му до общите части не бил ограничаван.

В ОИМ е изтъкнато още, че претенцията на ищеца за отмяна на решение за ограничаване на ползването на паркоместото е неоснователна, тъй като въпросното решение не било в компетенциите на ОС на ЕС и нямало как да породи правни последици, а защитата при евентуално нарушено право на ползване била предвидена в ЗС.

С молба от 22.06.2022 г. ищецът е посочил, че фактите, обуславящи правния му интерес от отмяна на взетите решения били, че той няма достъп до дворното място, паркоместата и до общите части. В тази връзка посочва, че макар и ОС да не било свикано и оповестено съобразно ЗУЕС, ако не се отмени, то щяло да влезе в сила. Излага, че писменият отговор на исковата молба не бил депозиран от надлежен представител на ответниците, защото дружеството, подало отговора бил предишният управител на ЕС и договорът му бил прекратен с изтичане на срока му на действие, регламентиран в чл. 5 от Договор за услуга № 1968/01.11.2019г., приложен към ОИМ. Ето защо счита, че нямал пълномощно от етажните собственици да ги представлява по настоящото дело.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 34 състав, като прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235, ал.2, във вр. с чл.12 ГПК, по свое убеждение, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявени са обективно съединени икове с правно основание чл. 40, ал. 1, вр.

ал. 2 ЗУЕС.

Настоящият съдебен състав счита, че така предявените искове са допустими, поради следните съображения: съгласно разпоредбата на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС молбата за отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на [чл. 16, ал. 7](#). В настоящия случай доколкото ответниците заявяват, че действително проведеното общо събрание е незаконосъобразно, то съдът намира, че исковата молба е депозирана в законоустановения за това срок. По отношение на възражението на ищеца, че писменият отговор на исковата молба не бил депозиран от надлежен представител на ответниците, съдът намира същото за неоснователно, доколкото от приетото по делото писмо от Столична община /л. 39/ се установява, че председател на Управителния съвет на Етажната собственост е С оглед изложените съображения, предявените искове се явяват допустими.

В тежест на ищеца е да установи кумулативното наличие на следните предпоставки: 1. качеството собственик на обект в сградата в режим на ЕС; 2. сочените в исковата молба законови нарушения на решенията на ОС, проведено на 23.09.2021г.

С изготвения по делото доклад /л. 33/ съдът е отделил като безспорно установени и ненуждаещи се от доказване в отношенията между страните и двете предпоставки от фактическия състав на предявените искове.

С оглед изложеното предявените искове се явяват основателни и доказани.

По отговорността за разноските:

С оглед изхода на спора, както и фактическата обстановка в настоящия случай, следва да се обсъди направеното от ответниците възражение, че е приложима хипотезата на чл. 78, ал. 2 ГПК и разноските следва да се останат в тежест на ищеца. Във връзка с релевираното възражение, следва да се изложат следните съображения: по приложението на [чл. 78, ал. 2 ГПК](#) настоящият състав намира, че възлагането на разноските в тежест на ищеца е предпоставено от кумулативното наличие на установените в закона две изисквания – с поведението си ответникът да не е дал повод за завеждане на делото и да е признал иска. Преценката за това, дали тези изисквания са изпълнени, е винаги конкретна с оглед фактите по делото и проверката се извършва от съда разглеждащ спора по същество, като за възлагането на разноските в тежест на ищеца е без значение неговото поведение, а това на ответника /в този смисъл е Решение № 185 от 29.05.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5196/2013 г., IV г. о., ГК, постановено по реда на чл. 290 ГПК и съгласно т. 2 от ТР № 1/19.02.2010г. по тълк. д. № 1/2009г., ОСГТК на ВКС е задължително за съдилищата; Определение № 207 от 16.04.2010 г. на ВКС по ч. гр. д. № 216/2010 г., III г. о., ГК; Определение № 501 от 12.07.2013 г. на ВКС по ч. т. д. № 24/2013 г., II т. о., ТК/.

В настоящия случай с оглед направеното от ответниците оспорване на предявените искове не е налице едната от двете кумулативно необходими предпоставки по смисъла на чл. 78, ал. 2 ГПК, поради което искането на ответниците в тази насока е неоснователно.

С оглед изхода на спора, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК право на разноси възниква за ищеца като същите възлизат на сумата от 680.00 лева /сумата от 80.00 лева – ДТ и сумата от 600.00 лева – адвокатско възнаграждение/.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ на основание [чл. 40, ал. 1 ЗУЕС](#) по искове на В. Л. В., с ЕГН *****, със съдебен адрес: срещу Етажната собственост на адрес:, представлявана от решенията на Общото събрание на ЕС, взети на 23.09.2021г., обективирани в т. 1, т. 2, т. 3, т. 4, т. 5 и т. 6 от протокол от 23.09.2021г.

ОСЪЖДА Етажната собственост на адрес:, представлявана от да заплати, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК на В. Л. В., с ЕГН *****, със съдебен адрес: сумата от **680.00 лева** – разноси за производството пред СРС.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____