

# РЕШЕНИЕ

№ 12455

гр. София, 13.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 125 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ЗОРНИЦА АНГ. ЕЗЕКИЕВА**

при участието на секретаря **ГЕРГАНА З. ЛЕОНТИЕВА**  
като разгледа докладваното от **ЗОРНИЦА АНГ. ЕЗЕКИЕВА** Гражданско дело № 20221110162123 по описа за 2022 година

Предявени са конститутивни искиове с правно основание чл.40,ал.1 ЗУЕС – за отмяна на решения на ОС на ЕС.

Ищцата Б. Л., представлявана от пълномощник и нейн баща – Г. Л., оспорва взетите на ОС на ЕС решения от дата 3.11.2022г., на което ОС е присъствал Г. Л., както следва: решение 1 и 2 – в протокола е вписано, че решението е взето без да се гласува „въздържал се”, а Л. твърди, че е гласувал по този начин, по т.6 решението е взето с вписване, че няма гласували „против”, а Л. твърди, че е гласувал по този начин, по т.3 и 4 се прави искане за отмяна на решението, защото не е взето с необходимото мнозинство. Решенията по т.2, 3,4 се оспорват и защото се счита, че ЗУЕС изисква представителите по пълномощие да представят нотариално заверени пълномощни /видно е от исковата молба/.

Ищцовата страна твърди, че е направила опит да оспори протокола, но Управителят не е приел писменото оспорване.

Собствениците на самостоятелни обекти в сграда в решим на ЕС, чрез управителя, считат исковата молба за недопустима – не са представени доказателства за собственост и родствени връзки. По същество, се сочи, че причината да не се приеме писменото оспорване от страна на Г.Л. било, че същото е направено в 23 часа на вратата на управителя,. Оспорва се твърдението, че по т.1 и 2 Г.Л. е гласувал по посочения от него начин, като се сочи, че с допълнителна молба, по т.2 се навежда ново оспорване за пълномощните / видно от исковата молба, в нея е посочено такова основание/. Твърди се, че гласовете са отчетени правилно. Относно т.3 се сочи, че решението не е изпълнено. Относно оспорването на пълномощните – твърди се, че пълномощници са били членове на домакинството на собственика, вписани в книгата на ЕС. По т.4, се счита, че мнозинството е обикновено, защото не се попада по чл.17,ал.2 ЗУЕС. Относно т.6 се сочи, че решението не е изпълнено, както и че Л. е гласувал по записания начин.

*Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и*

*съобразно чл. 235 ГПК във връзка с наведените в исквата молба доводи и възраженията на ответника, намира от фактическа и правна страна следното:*

С определението по чл.140 ГПК прието за доклад по делото, без възражения от страните, е отделено за безспорно и ненуждаещо се от доказване обстоятелството, че искът е в срок, както и че е съставен протокол, подписан от управител и протоколчик и съобщение за изготвянето му е постановено по реда на чл.16,ал.7 ЗУЕС, в посочения срок.

От представен по делото нотариален акт за дарение на недвижим имот № 179, том XVII, дело № 3604/1992 г. се установява, че ищцата е собственик на апартамент № 10 от процесната сграда. Страните не спорят, че на проведеното на 03.11.2022 г. общо събрание и при оспорване на протокола от същото пред управителя ищцата е била надлежно представлявана от баща си Г. Л., който обитава нейния апартамент по смисъла на § 1, т. 5 от ДР на ЗУЕС. Представен е Протокол № 19 от проведено на 03.11.2022 г. Общо събрание на собствениците на етажна собственост с адрес: гр. София, кв. „Овча купел“, ул. „Боряна“ № 61, блок 216А, ведно с присъствен лист към него

Наличието на специални изисквания към изготвянето и съдържанието на протокола, удостоверяване на съдържанието му от изрично натоварени лица за това, определен начин за оповестяването му и срок за оспорване на съдържанието му придават доказателствена сила на протокола, подобна на официалните свидетелстващи документи. След изтичане на срока за оспорване на съдържанието му, протокола се стабилизира и има обвързваща етажните собственици, третите лица и съда доказателствена сила.

С определението по чл.140 ГПК, съдът даде указания на ищеца, че не сочи доказателства за твърдението си, че в законовия срок е отправил писмено оспорване до управителя, като доказателства в тази връзка не се ангажираха.

Поради изложеното, съдът следва да приеме за установени обстоятелствата, отразени в посочения протокол и приложението към него.

От представения Протокол № 19 се установява, че в 19 ч., когато е било свикано процесното Общо събрание на етажната собственост, не е имало изискуем кворум за провеждане на същото, а в 19:30 ч. са присъствали лично или чрез представители собственици и наематели на 38,221 % ид. ч. от общите части на сградата. В 20 ч. са присъствали лично или чрез представители собственици и наематели на 44,105 % ид. ч., като събранието е проведено при този кворум при условията на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС. В протокола е удостоверено, че за свиканото Общо събрание по имейл са уведомени съответните учреждения, притежаващи самостоятелни обекти в сградата, а по телефон са уведомени собствениците на ап. 40, ап. 13, ап. 17 и ап. 34.

От протокола на проведеното ОС на ЕС, от представената Книга на етажната собственост и от представените писмени пълномощни се установява, че част от собствениците в процесната сграда са упълномощили други от собствениците в същата да ги представляват на проведеното общо събрание, а именно: собственикът на апартамент № 11 Маргарита Несторова е упълномощила собственика на ап. № 9 Мария Т.а; собственикът на апартамент № 40 Илиян Илчев е упълномощил собственика на ап. № 38 Кирил Серафимов; собствениците на апартаменти №№ 20, 19 и 32 са упълномощили собственика на ап. № 1 Галя Илиева; собственикът на апартамент № 13 Мая Седевчова е упълномощила съсобствениците на ап. № 4 Иван Танкишев и Ружа Танкишева да я представляват заедно и поотделно на процесното общо събрание; собственикът на апартамент № 17 Александър Христов е упълномощил собственика на ап. № 16 Беатриче Иванова. Пълномощните са в обикновена писмена форма. В самите пълномощни е посочено, че съответният етажнен собственик упълномощава друг етажнен собственик. Изискването за нотариална заверка на подписа, съгласно чл. 14, ал. 1, 4 и 5 от ЗУЕС, се отнася само за хипотезата, когато пълномощникът не е етажнен собственик. Разпоредбата на чл. 14, ал. 1, изр. 2 от ЗУЕС

допуска упълномощаването на друг собственик от етажната собственост да е в обикновена писмена форма. Следователно, съдът приема, че е бил налице изискуемият по закон кворум за провеждане на събранието, и следва да бъде зачетена волята на всички присъствали лица така, както е отразена в протокола от проведеното общо събрание, още повече, че всеки от присъствалите е положил подпис за всяко от приетите решения.

Едва в съдебно заседание, след обявяване на доклада по делото за окончателен, ищецът навежда допълнителни доводи, че в сградата имало самостоятелни обекти, които са собственост на учреждения и институции и последните не били представлявани от надлежни представители, но в подкрепа на тези твърдения нито са представени доказателства, нито са направени съответни доказателствени искания. Това твърдение на ищеца, е твърдение, което не може да се обоснове от представените преди о.с.з. от ответната страна доказателства, доколкото знанието дали апартаментите са собственост на държавни учреждения, не произтича от документите.

Според Решение № 58 от 25.03.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013 г., I г. о., ГК съдът е ограничен само с посочените в исковата молба основания за незаконност на решението и не дължи служебна проверка за спазване на цялата процедура. Ако определени пороци на решението на общото събрание не са въведени в спорния предмет по предвидения в ГПК ред, съдът не разполага с правомощие да основе крайния си извод за законосъобразност на оспореното решение върху тях. Ето защо, съдът не следва да разглежда всички доводи, сторени от ищеца, след изтичане срока за оспорване на решенията.

По т. 1 от дневния ред е прието решение с мнозинство 44,105 % ид. ч. от общите части лицето Г. Л. да бъде освободено от членството си в контролно-ревизионна комисия. Касае се за решение извън случаите по чл. 17, ал. 2 ЗУЕС, за които се изисква квалифицирано мнозинство или единодушие от всички етажни собственици, като е достатъчно да са гласували повече от половината от представените на ОС идеални части - чл. 17, ал. 3 ЗУЕС. Доколкото за това решение са гласували всички присъствали лица, то следва да се приеме, че същото е прието с необходимото мнозинство и е законосъобразно. Дори в действителност ищцата, чрез своя представител, да е гласувала с „въздържал се“, това не би довело до незаконосъобразност на атакуваното решение, тъй като същата, като собственик единствено на ап. № 10 от процесната сграда, притежава 3,401 % ид. ч. от общите части – т.е., тогава би се получило мнозинство от 40,704 ид. ч., което отново надвишава с повече от 50 на сто представените 44,105 % ид. ч. От това следва, че приетото решение е законосъобразно и не следва да бъде отменяно на твърдяното в исковата молба основание.

По т. 2 от дневния ред е прието решение с мнозинство 44,105 % ид. ч. от общите части, с което е одобрено ремонтът на малкия асансьор /смяна на въжета/ да се извърши от дружеството „Асансьор МБ-97“ ООД. По останалите две оферти всички присъстващи са гласували с „въздържал се“. Съобразно разпоредбите на чл. 17, ал. 2 и ал. 3 от ЗУЕС за приемането на такова решение не е необходимо единодушие, поради което за законосъобразността на същото е без значение дали ищцата е гласувала с „въздържал се“ или не, тъй като и в двата случая би било налице мнозинство от присъстващите. Не е налице и ненадлежно представителство на общото събрание, като тези доводи на ищцата са обсъдени по-горе. Следователно, решението не следва да бъде отменяно на посочените от ищцовата страна основания.

В първата част на т. 3 от дневния ред е решено с мнозинство 44,105 % ид. ч. от общите части да бъде създадено и регистрирано сдружение на собствениците на етажната собственост. Основателен е доводът на ищеца, че това решение е незаконосъобразно, тъй като е нарушено изискуемото мнозинство за приемането му. Според чл. 25, ал. 3, изпр. 2 ЗУЕС сдружението се създава от собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто

идеални части от общите части на етажната собственост. В случая това изискване не е спазено, поради което решението следва да бъде отменено. Без значение е наведеното от ответника възражение, че решението не е приведено в изпълнение, тъй като това е последващо обстоятелство и няма отношение за законосъобразността на приетото. Втората част от т. 3 не е обжалвана, поради което не следва да бъде разглеждана.

Приета е извънредна т. 4, съгласно която е решено с мнозинство 44,105 % ид. ч. от общите части да бъдат поставени соларни панели на покрива на сградата лично от сем. Дойчевски за негова лична употреба. Това решение е незаконосъобразно, поради липса на изискуемото по закон мнозинство. Съгласно чл. 17, ал. 2, т. 6 от ЗУЕС за поставяне на технически съоръжения върху сградата е необходимо решение на ОС на ЕС, прието с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части. В случая това изискване не е спазено, поради което решението по т. 4 следва да бъде отменено. Отделно от това, видно от поканата, етажните собственици не са били информирани за него – вписано е, че т.3 ще бъде „предложение на семейство Дойчевски“, което не е достатъчно конкретизирано, с оглед защитата на останалите етажни собственици.

С приета извънредна т. 5 Общото събрание на етажната собственост е решило с мнозинство 44,105 % ид. ч. от общите части до май 2023 г. да остане да действа настоящият договор за наем на стаичка – фризьорски салон и да се сключи нов договор с наемателя с период от май 2023 г. до май 2024 г., при наемна цена от 50 лева. Ищецът навежда доводи за незаконосъобразност на това решение, поради ненадлежно представителство на Общото събрание на част от етажните собственици. Тези доводи са неоснователни по изложени по-горе съображения, поради което решението не следва да бъде отменяно на това основание - пълномощниците са притежавали обекти в процесната сграда, поради което не е следвало пълномощните да са с нотариална заверка на подписа – чл. 14, ал. 1, изр. 2 от ЗУЕС допуска упълномощаването на друг собственик от етажната собственост да е в обикновена писмена форма.

Прието е решение по извънредна т. 6 с мнозинство 44,105 % ид. ч. от общите части за премахване на слива, намираща се от западната страна блока. Касае се за решение извън случаите по чл. 17, ал. 2 ЗУЕС, за които се изисква квалифицирано мнозинство или единодушие от всички етажни собственици, като е достатъчно да са гласували повече от половината от представените на ОС идеални части - чл. 17, ал. 3 ЗУЕС. Доколкото за това решение са гласували всички присъствали лица, то следва да се приеме, че същото е прието с необходимото мнозинство и е законосъобразно. Дори в действителност ищцата, чрез своя представител, да е гласувала с „против“, това не би довело до незаконосъобразност на атакуваното решение, тъй като същата, като собственик единствено на ап. № 10 от процесната сграда, притежава 3,401 % ид. ч. от общите части – т.е., тогава би се получило мнозинство от 40,704 ид. ч., което отново надвишава с повече от 50 на сто представените 44,105 % ид. ч. От това следва, че приетото решение е законосъобразно и не следва да бъде отменяно на твърдяното в исковата молба основание. Ирелевантно за законосъобразността на това решение е обстоятелството, дали е имало административно разрешение за отсичане на дървото.

При този изход на спора, право на разноски имат и двете страни, съразмерно на уважената, респ. – отхвърлената част от предявените искове. Ищцата, чрез пълномощника си, е заплатила държавна такса в размер на 80 лв., а ответникът е заплатил адвокатско възнаграждение в размер на 400 лв. Предявени са искове за отмяна на шест решения на ОС на ЕС, като са налице основания за отмяна на две от тях. Следователно, на ищеца следва да бъдат присъдени разноски в размер на 26,66 лв. (2/6), а на ответника – в размер на 266,66 лв. (4/6). Тук е моментът да се посочи, че направеното от ищеца възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение едва в писмените бележки по съществото на спора, е закъсняло. В о.с.з., проведено на 22.6.2023г., ответната страна направи искане за присъждане

на разноси, като представи списък, с който ищецът, чрез представителя си, се запозна. Възражение за прекомерност на разноските не се направи в рамките на това открито заседание, ето защо, същото е закъсняло.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по искове с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, предявени от Б. Г. Л., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*, чрез баща □ Г. Т. Л., срещу етажните собственици на сграда, находяща се на адрес: \*\*\*, решенията по: т. 3 / в частта да бъде създадено и регистрирано сдружение на собствениците на етажната собственост/ и т. 4 от протокол на Общото събрание на етажните собственици, приети на 03.11.2022 г.

**ОТХВЪРЛЯ** предявените искове с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС от Б. Г. Л., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*, чрез баща □ Г. Т. Л., срещу етажните собственици на сграда, находяща се на адрес: \*\*\*, за отмяна на решенията по т. 1, т. 2, т. 5 и т. 6 от протокол на Общото събрание на етажните собственици, приети на 03.11.2022 г.

**ОСЪЖДА** етажните собственици на сграда, находяща се на адрес: \*\*\*, на основание чл.78, ал. 1 ГПК да заплатят на Б. Г. Л., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\* сторените по делото разноси от 26,66 лв., съразмерно на уважената част от исковите.

**ОСЪЖДА** Б. Г. Л., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*, на основание чл.78, ал. 3 ГПК да заплати на етажните собственици на сграда, находяща се на адрес: \*\*\*, сторените по делото разноси от 266,66 лв., съразмерно на отхвърлената част от исковите.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

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