

РЕШЕНИЕ

№ 387

гр. София, 17.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на втори ноември през две хиляди двадесет и
втора година в следния състав:

Председател: Евгения Т. Генева

Членове: Росина Н. Дончева
Кирил Д. Павлов

при участието на секретаря Цветанка П. Младенова Павлова
като разгледа докладваното от Кирил Д. Павлов Въззивно гражданско дело
№ 20221800500009 по описа за 2022 година

Обжалвано е с въззивна жалба пред Софийския окръжен съд решение № 194 постановено от С.ския районен съд на 29. 09. 2022 година по гр. дело № 418 по описа на РС С. за 2020 год. с което по исковете с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС, предявени от „Б.Х.“ ЕООД, ЕИК:*****, Ц. Й. Й., ЕГН:*****, „М.К.“ ООД, гр. Б., „С.Ф.О.“ ЕООД, гр.С. срещу Етажна собственост на сграда с идентификатор 65231.919.144.4 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на гр. С., находяща се в к. к. „Б.“, хотел "А.", Районният съд РС С. **ОТМЕНЯ**, на основание чл. 42, ал. 2 от ЗУЕС ВСИЧКИ РЕШЕНИЯ, взети на проведеното на 25.06.2020 г. Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 65231.919.144.4 по одобрените КККР на гр. С. - хотел „К.“/“А.“ в к. к. „Б.“, Община С..

Същото решение е постановено при участието в производството на „П.И.Б.“ АД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр. С., бул. „Д.Ц.“ № 37, като трето лице помагач на страната на ответника по делото.

Именно „П.И.Б.“ АД, ЕИК *****, трето лице помагач на

страната на ответника по делото е подало въззивна жалба срещу постановеното описано по-горе решение на РС С..

Във въззивната жалба се съдържат оплаквания за незаконосъобразност и необоснованост на решението на РС С. и се иска отмяната му и по същество отхвърляне на предявения иск като неоснователен. Във въззивната жалба на „П.И.Б.“ АД, се съдържат доводи за недопустимост, неправилност и незаконосъобразност на обжалваното решение. Твърди се, че в производството пред РС-С. не са участвали всички собственици на самостоятелни обекти в Етажната собственост.

Въззиваемите страни ищци по делото оспорват въззивната жалба и вземат становище че същата е неоснователна, като молят съда съдът да потвърди обжалваното първоинстанционно решение. В законоустановения срок по чл.263, ал.1 ГПК ответниците по жалба „Б.Х.“ ЕООД, „М.К.“ ЕООД са подали писмен отговор на въззивната жалба и е взето становище за нейната неоснователност.

Софийски окръжен съд, като прецени събраните по делото доказателства, въз основа на закона и във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, намира за установено следното:

Въззивната жалба е подадена в законоустановения срок, от надлежна страна и против обжалваем съдебен акт, поради което е допустима. Разгледана по същество е неоснователна.

На първо място неоснователни са доводите на жалбоподателя за недопустимост на решението, поради неучастие и неконституиране като страни в процеса на всички собственици на самостоятелни обекти. Искът по чл.40, ал.1 ЗУЕС не се предявява поименно срещу всеки от етажните собственици, които в производството пред съд се представляват от управителя или председателя на управителния съвет (чл.23, ал.4 ЗУЕС).

Отмяната чрез конститутивния иск по чл. 40 ал. 1 от ЗУЕС на решение на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни правни норми. Ответникът следва да установи пълно и главно, че решението е взето при надлежно свикано и проведено общо събрание, както и че взетото решение не противоречи на императивни материалноправни норми или на правилника за вътрешния ред в ЕС.

По предявения иск съдът прие следното:

Производството е образувано по искова молба на „Б.Х.“ ЕООД, ЕИК:*****, със седалище и адрес на управление – гр. Н., ул. „Иван Вазов“ № 9, бл. 1, ет. 1, представлявано от управителя Иван Христов Стоянов, Ц. Й. Й., ЕГН:*****, „М.К.“ ООД, гр. Б., „С.Ф.О.“ ЕООД, гр. С. срещу Етажна собственост, на сграда, находяща се в к.к. „Б.“ № 63, хотел „А.“/ „К.“, с идентификатор № 65231.919.144.4, по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на гр. С., с която са предявени иски по чл. 40, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ за отмяна на решенията, взети от Общото събрание на собствениците на самостоятелни обекти в посочената сграда - етажна собственост, проведено на 25.06.2020 г.

Ишците твърдят, че са собственици на самостоятелни обекти в горепосочената сграда в режим на етажна собственост (ЕС). Сочат, че на 25.06.2020 год. от 20.15 часа се е провело Общо събрание на етажната собственост, свикано от Д. Т. П. – управител на етажната собственост на хотел „А.“, к.к. „Б.“, на което били взети решения по посочения в протокола дневен ред. Ишците твърдят, че приетите решения са незаконосъобразни и следва да бъдат отменени изцяло, тъй като са взети при нарушаване на редица разпоредби на Закона за управление на етажната собственост.

Твърди се в исковата молба, че проведеното на 25.06.2020 година Общо събрание е незаконосъобразно свикано от Д. Т. П. в нарушение на чл. 12, ал. 1, т. 1 от ЗЕУС. Твърди се в ИМ, че както към датата на свикване на ОС, така и към датата на провеждането му на 25.06.2020 год., е било надлежно постановено спиране на изпълнението на решението на ОС от 01.02.2020 год. относно избора на Д. Т. П. за управител на ЕС и поради това, към датата на свикване на ОС, която според ишците е неизвестна, поради непосочването ѝ в поканата или в друг съпътстващ документ, поставен на видно място в сградата/, така и към датата на провеждане на ОС 25.06.2020 год., право да свика ОС в качеството на управител е имал управителят на ЕТ, съгласно проведено ОС от 15.03.2019 год. – „МАЛ ТЕПЕ“ ЕООД, гр. Н., представлявано от управителя Илко Михайлов Десподов. Този извод се налага от обстоятелството, че с определение от 11.03.2020 год. по гр. д. № 199/2020 год. на РС-С. е било допуснато обезпечение на предявения от Б.Х.“ ЕООД, гр. Н., Ц. Й. Й. от гр. София, „М.К.“ ООД, гр. Б., „С.Ф.О.“ ЕООД, гр.

С. и Е.Л.П. срещу ЕС на сграда находяща се в к.к.“Б.“ № 63, хотел „А.“/ „К.“, с идентификатор № 65231.919.144.4 иск с правно основание чл.40,ал.1 от ЗУЕС, чрез налагане на обезпечителна мярка спиране на изпълнението на всички решения ,приети на проведеното на 01.02.2020 год.ОС на собствениците на ЕС.Сочи се , че поради спирането изпълнението на решенията на Общото събрание от 01.02.2020 год.,считано от момента на спирането 11.03.2020 год. Д. Т. П. няма качеството на управител на ЕС,не може да я представлява и не може да свиква ОС на ЕС.

На следващо място ищците сочат, че е нарушена разпоредбата на чл.13,ал.1 от ЗУЕ, съгласно която ОС 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 неотложен случай –не по-късно от 24 часа ,като датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата ,които свикват Общото събрание ,за което се съставя протокол.Съгласно посочената разпоредба Общото събрание може да бъде свикано най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи – не по-рано от 24 часа след поставянето ѝ. Ищците сочат, че изпратената до тях покана за свикване на ОС, не съдържа необходимите реквизити – дата и час на поставяне ,като не е съставен и протокол за поставянето ѝ на общодостъпно място ,от който може да се установи датата на поставянето ѝ и прави невъзможна преценката дали между поканата и провеждането на ОС са изтекли най-малко 7 дни , тъй като законът изисква поканата да е не по-късно от 7 дни преди датата на провеждане на събранието.

Ищците считат , че насроченото за 25.06.2020 год. общо събрание не е било надлежно разгласено съгласно разпоредбата на чл.13,ал.1 от ЗУЕС и процедурата по провеждането му е опорочена.

Ищците твърдят в исковата молба, че е нарушена и разпоредбата на чл.13,ал.2 от ЗУЕС, а именно, че не е спазена процедурата по уведомяване на всички етажни собственици, които не ползват притежаваните от тях самостоятелни обекти. Изрично уведомление е направено от част от етажните собственици.

На следващо място ищците сочат в исковата молба, че е нарушена разпоредбата на чл.16,ал.7 от ЗУЕС, а именно, че управителят на ЕС не е

поставил на видно общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола от проведеното общо събрание. Залепен е самият протокол от проведеното ОС, но никъде не е отбелязано и посочено на коя дата и в колко часа е поставен протокола. Сочат, че нарушението е съществено, тъй като в атакуваните решения на ОС с датата на поставяне на протокола от ОС в сградата, са обвързани и началните моменти на сроковете за заплащане на определени суми и така не става ясно от кой точно момент започват да текат тези срокове.

Ищците считат и твърдят в исковата молба, че има неясно формирана воля от Общото събрание в решенията по т.4 от дневния ред относно размера на дължимите суми.

В срока по чл. 131 от ГПК ответникът Етажна собственост на сграда с идентификатор 65231.919.144.4 по одобрените КKKP на гр.С., представляван на основание чл. 23, ал. 4 от ЗУЕС от Д. Т. П. – управител на ЕС, е представил отговор на исковата молба, в който е оспорил исковете, изразил е становище за тяхната неоснователност и е изложил подробни твърдения и съображения, че процесните решения са изцяло законосъобразни и са взети в съответствие с материалния и процесуалния закон и е изложил подробни съображения. Сочил се в отговора на ИМ, че „П.И.Б.“ АД е собственик на 65 самостоятелни обекта в хотел „А., к.к.“Б.“, видно от приложения нотариален акт от 2016 год. и два броя постановления за възлагане. Сочил се в отговора на ИМ, че на 17.06.2020 год. е поставена поканата за провеждане на ОС на 25.06.2020 год. Поканата е разлепена на три места в хотела – входовете на хотела и пред асансьорите. Съставен е протокол за поставяне на поканата в хотела, разписана от двама свидетели, присъствали на залепването на 17.06.2020 год., 13.30 часа

Сочил се, че след изготвянето на протокола за проведено ОС на 25.06.2020 год. и разписването му от председателя на Общото събрание и протоколита, на следващия ден 26.06.2020 год. е оставен за сведение и информация на рецепцията на хотела. Изпратен е и имейл до всички присъствали на ОС с прикачен протокол и присъствената форма.

На основание чл. 219, ал.1 от ГПК първоинстанционният съд е конституирал П.И.Б. АД гр. С. като трето лице помагач на страната на ответника.

В писмено становище, постъпило в съда на 12.04.2021 г., ищецът „Б.Х.“

ЕООД, чрез пълномощника си адв. Д. К., поддържа предявения от него иск по изложените в исковата молба съображения и оспорва отговорите на исковата молба и изложените в тях твърдения.

Ищците „М.К.“, Ц. Й. Й., „С.Ф.О.“ ЕООД не се явяват и не се представляват в с.з пред първата и втората инстанция.

Ответната Етажна собственост не се представлява пред съда.

Третото лице помагач „П.И.Б.“ АД на страната на ответника се представлява от пълномощника си юрисконсулт Х. П., който поддържа становището по исковете, изразено с подадения отговор на исковата молба, както и въззивната жалба и изложените в нея съображения и прави искане съдът да отмени първоинстанционното решение и да постанови решение с което да отхвърли предявените искове.

Предявен е иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС.

Представени са нотариални актове, от чието съдържание се установява, че ищците се легитимират като собственици на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 65231.919.144.4 по одобрените КККР на гр. С., находяща се в к. к. „Б.“, Община С..

При сравнение между датата на провеждане на ОС, посочена в протокола от провеждането му – 25.06.2020 г. и датата на подаване на исковата молба – 08.07.2020 г., се налага извод, че исковете са предявени в установения в чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС преклузивен срок.

Предявеният конститутивен иск е с правно основание [чл. 40, ал.1 ЗУЕС](#), съгласно който всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание и има за предмет потестативното право на всеки собственик на обект в етажната собственост да иска отмяна на всяко решение на ОС при установяване незаконосъобразността на проведено Общо събрание на Етажна собственост.

Уважаването на конститутивния иск по чл.40 от ЗУЕС е обусловено от установяването на едно от следните обстоятелства: когато решението на Общото събрание на ЕС противоречи на императивни правни норми или разпоредби, установени с приетия Правилник за вътрешния ред на ЕС; когато решението е взето в нарушение на предвидените в закона или правилника процедури и правила за вземане на решение; когато решението е взето при

нарушен ред за свикването на Общото събрание и когато решението е взето по въпрос, който е извън компетентността на Общото събрание на ЕС, предвидена в чл.11 от ЗЕУС.

Нормата на [чл.12 от ЗУЕС](#) определя реда за свикване на Общо събрание както следва:от управителен съвет /управител/ и контролен съвет /контрольор/.Общото събрание може да се свика и по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата, като искането се отправя до управителния съвет /управителя/, който свиква общото събрание в 10-дневен срок от получаването на искането. В случай, че УС /управителят/ не свика Общото събрание в посочения срок, Общото събрание се свиква от собствениците по ал.2 по реда, предвиден в този закон /[чл. 12, ал.4 от ЗУЕС](#)/. Съгласно [чл. 12, ал.5 от ЗУЕС](#), Общото събрание може да бъде свикано от всеки собственик или ползвател в неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено Общо събрание. Предвиденият в [чл.12 от ЗУЕС](#) ред за свикване е регламентиран с императивни правни норми, поради което тяхното нарушаване винаги води до незаконосъобразност на проведеното общо събрание и взетите на него решения.В случая се установява, че Общото събрание е било свикано в хипотезата на [чл.12, ал.2 от ЗУЕС](#).

Първоинстанционният съд правилно и законосъобразно е приел, че макар и да не е е налице нарушение на разпоредбата на чл.12,ал.1,т.1 от ЗУЕС при свикване на Общото събрание на ЕС, при свикването на ОС е нарушена разпоредбата на чл.13,ал.1 от ЗУЕС. Съгласно тази императивна разпоредба Общото събрание на Етажната собственост се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват ОС, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събирането, а в неотложни случаи –не по-късно от 24 часа, като **датата и часът на поставянето** задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват ОС, за което се съставя протокол. Съдът изцяло възприема като правилни, обосновани и законосъобразни изводите на първоинстанционния съд, че в случая приложената от ищите покана за свикване на Общо събрание, получена на предоставен от тях имейл за връзка, не съдържа необходимите реквизити – не съдържа дата и час на поставянето ѝ, което представлява нарушение на чл.13,ал.1, изр.2 от ЗУЕС.С отговора на исковата молба ответникът е представил покана за свикване на Общо събрание на ЕС

,в която е отбелязана дата и час на поставянето ѝ -17.06.2020 год. ,13.30 часа, но тази покана в конкретното ѝ допълнено съдържание няма достоверна дата. В действителност в поканата до ищите липсва текстът „Дата на поставяне :17.06.2020 год., 13.30 часа /видно от протокол за залепване/“. Настоящата инстанция също приема в съответствие със законосъобразните изводи на районния съд, че представената от ответника покана не е действителната, изпратена до ищите, а е създадена за нуждите на настоящото производство. Независимо от обстоятелството , че е съставен протокол ,в който са отразени датата и часът на поставянето на поканата ,в същата не се съдържат тези задължителни реквизити/ не е отбелязана нито датата, нито часът на поставянето ѝ/. Съдът приема, че този протокол отразява нещо което в действителност не се е осъществило, тъй като в поканата изпратена до ищите не е отбелязана нито датата, нито часът на поставянето ѝ, а това са задължителни реквизити на съдържанието на поканата за общо събрание.

Настоящата инстанция изцяло споделя изводите в първоинстанционния съдебен акт, че процесните оспорени от ищите решения на Общото събрание на ЕС са обективирани в протокол, който не отговаря на императивните изисквания за форма и съдържание, установени в чл.16, ал.5 от ЗУЕС. В случая е нарушена тази разпоредба, съгласно която протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на Общото събрание , дневният ред , явилите се лица и идеалните части от етажната собственост , които те представляват ,номера на самостоятелния обект, начина по който са гласували лицата –„за“, „против“ и „въздържал се“, техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Видно е от представения протокол за свикано Общо събрание, нито в протокола, нито в друг отделен документ се съдържат подписи на лицата, които да удостоверяват начина, по който те са гласували, а това е императивно изискване към формата и съдържанието на протокола съгласно чл.16, ал. 5 от ЗУЕС. Изискването за подпис касае удостоверяване на начина , по който са гласували лицата , а не удостоверяване на явяването им на общото събрание.

Решенията на ОС на ЕС са юридически валидни, ако са обективирани в протокол от проведеното ОС с нормативно установено минимално съдържание (чл.16, ал.4, изр. първо, вр. чл.16, ал.5 от ЗУЕС).Следователно неспазването на изискванията за форма и съдържание на протокола, в

частност – за удостоверяване с подписите на присъствалите на него лица на начина, по който те са гласували „за”, „против” или „въздържал се” по взетите решения, представлява нарушение на императивно законово изискване към формата за валидност на самите решения.

Неспазването на посоченото от императивните изисквания по чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС относно формата и съдържанието на протокола от ОС на ЕС, в който са обективирани взетите решения на ОС е самостоятелно основание те да бъдат отменени като незаконосъобразни. Тези изводи следват от чл. 42, ал. 2, вр. чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС. В настоящото производство съдът има правомощие да отмени процесните решения като приложи императивната правна норма на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС. В този смисъл е практиката на ВКС, изразена в Решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. на ВКС, I г. о./.

Настоящата инстанция изцяло възприема за обосновани и законосъобразни изводите на първоинстанционния съд за описаните по-горе нарушения на визираните императивни правни норми, като на основание чл. 272 от ГПК препраща към мотивите на районния съд за всяко от нарушенията на императивни правни норми, от които следва, че всички решения на това общо събрание проведено на 25. 06. 2020 година са взети в нарушение на предвидените в закона процедури и правила за вземане на решения. По съображенията изложени в първоинстанционното решение към което съдът препраща на осн. чл. 272 ГПК съдът не следва да обсъжда въпроса доколко взетите на 25. 06. 2020 година решения на ОС по същество са незаконосъобразни и по този въпрос към мотивите на първоинстанционния съд с оглед на които РС С. е постановил отмяна на всички решения, взети на проведеното на 25.06.2020 г. общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 65231.919.144.4 по одобрените КККР на гр. С. - хотел „К.“/“А.“ в к. к. „Б.“, Община С.. По изложените съображения настоящата инстанция следва да потвърди това обжалвано решение на РС С.

По разноските.

С оглед изхода на делото във въззивната инстанция съдът следва да осъди жалбоподателят „П.И.Б.“ АД – гр. С., ЕИК *****, със седалище и адрес на управление – гр. С., бул. „Д.Ц.“ № 37 да заплати на „Б.Х.“ ЕООД – гр. Н., ЕИК *****, направените разноски пред въззивната инстанция в

размер на 400 лв. /четиристотин/ лева.

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 194 от 29. 09. 2021 год. ., постановено от С.ския районен съд по гр. дело № 418/2020 год. по описа на Районен съд - гр. С..

ОСЪЖДА „П.И.Б.“ АД – гр. С., ЕИК *****, със седалище и адрес на управление – гр. С., бул. „Д.Ц.“ № 37 да заплати на „Б.Х.“ ЕООД – гр. Н., ЕИК *****, направените разноски пред въззивната инстанция в размер на 400 лв. /четиристотин/ лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____