

# РЕШЕНИЕ

№ 10391

гр. С., 16.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 174 СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: РАДМИЛА ИВ. МИРАЗЧИЙСКА

при участието на секретаря ЗОРНИЦА ЛЮДМ. ПЕШЕВА  
като разгледа докладваното от РАДМИЛА ИВ. МИРАЗЧИЙСКА  
Гражданско дело № 20221110136822 по описа за 2022 година

Предмет на делото е предявен от (ФИРМА) АД и А. С. Т. срещу етажните собственици на блок „Ф“ от комплекс „(ФИРМА)“, с адрес гр. С., кв. „К.“, ул. „А. Й.“ № 17, комплекс „(ФИРМА)“, бл. „Ф“, ет. 1, ап. „А“ конститутивен иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС с искане за отмяна като незаконосъобразни, решенията на ОС на ЕС на бл. „Ф“ в комплекс „(ФИРМА)“, с адрес гр. С., кв. „К.“, ул. „А. Й.“ № 17, обективирани в т. 1 от дневния ред в протокол от проведено съвместно ОС от 08.06.2022 г.

В исковата молба се твърди, че (ФИРМА) АД е собственик на апартамент F-1-E, находящ се в блок Ф от комплекс „(ФИРМА)“, а А. С. Т. на апартамент F-5-L, също находящ се в блок Ф от комплекс „(ФИРМА)“. Твърди се, че на 16.06.2022 г. дружеството е получило по ел. поща протокол от проведено на 08.06.2022 г. съвместно общо събрание на етажната собственост на блок Ф в комплекс „(ФИРМА)“, гр. С., ул. „А.Й.“ № 17, а вторият ищец получил от първия ищец на 18.06.2022 г. копие от протокола. Сочи се, че приетите решение по т.1 са незаконосъобразни. Излагат, че в протокола невярно е посочено, че (ФИРМА) АД е собственик на два апартамента, като твърдят, че всеки от ищите е собственик на по един апартамент, както е посочено по-горе. Излагат, че по т. 1 от дневния ред е взето решение да бъде извършен ремонт на терасите на три апартамента, сред които и тези на ищите, поради съществуващи течове, като ремонтите да бъдат извършени от името на ЕС на сграда Ф за сметка на собствениците на имоти, от които са предизвикани течовете. Поддържат, че на 30.06.2021 г. е проведено предходно съвместно общо събрание на етажната собственост на блок Ф в комплекс „(ФИРМА)“, гр. С., ул. „А.Й.“ № 17, на което по т. 1 от дневния ред е взето решение да бъдат събрани по 1000 лв. на домакинство с цел финансиране на предстоящи ремонти, в т.ч. ремонт по отстраняване на

течове от тераси, като терасите били същите като тези по протокола от проведено ОС на 08.06.2022 г. Твърдят, че решенията на ОС от 30.06.2021 г. са влезли в сила. При това съобразяване решенията по т. 1 от проведеното на 08.06.2022 г. ОС считат, че са в противоречие с решенията, взети по т. 1 от ОС, проведено на 30.06.2021 г. Аргументират, че по силата на взетите решения по т. 1 от ОС проведено на 08.06.2022 г. се предвижда събирането на суми за един и същи за ремонт за втори път. С оглед описаното считат, че ремонтите на терасите следва да се извършат съгласно взетите решения именно на ОС от 30.06.2021 г. Евентуално поддържат, че приетото решение по т. 1 от проведеното ОС на ЕС на 08.06.2022 г. е незаконосъобразно, тъй като вземането на такова решение считат, че е извън компетентността на Общото събрание на ЕС на блок Ф, доколкото се касаело до ремонт на тераси, които представлявали индивидуална собственост, а не общи части. Във връзка с последното излагат подробни аргументи, че всеки собственик на индивидуален обект има право да извърши ремонт на своята тераса като избере най-изгодна оферта. Считат за незаконосъобразно, и решението по т. 1, което предвиждало, че в случай, че бъде отказан достъп до апартаментите, чиито тераси ще се ремонтират, следва да бъде уведомен кметът на района, за да бъде стартирана процедура по чл. 54а от ЗУЕС. Твърдят, че съгласно посочената разпоредба достъп следва да се предостави за извършване на дейности по чл. 6, ал. 1, т. 12 от ЗУЕС, които се отнасяли за общи части на ЕС. В заключение сочат, че с взетите решения по т. 1 се накърнява правото на частна собственост, с оглед на което и считат, че решенията противоречат на ЗС и чл. 17 и чл. 33 КРБ. При тези твърдения молят съда да отмени решенията по т. 1 като незаконосъобразни. Претендират разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исквата молба, с който предявеният иск се оспорва като неоснователен. Ответникът сочи, че първият ищец ((ФИРМА) АД) е собственик на ап. F-1-L и оспорва собствеността на втория ищец. Не оспорва, че на 30.06.2021 г. и 08.06.2022 г. са проведени ОС. Не оспорва също, че едно от взетите на 30.06.2021 г. решения, е събиране на по 1000 лв. на домакинство с цел финансиране на предстоящи ремонти, сред които и отстраняване на течове от терасите. Сочи, че на въпросното ОС са взети решения ЕС да финансира отстраняването на течовете от терасите на 4 бр. апартаменти, сред които и тези на ищите; да потърси и намери изпълнител за отстраняване на течовете и да отправи покана до собствениците за осигуряване на достъп за отстраняване на течовете. Твърди, че ищите не са заплатили вноска в размер на 1000 лв., както и че не са осигурили достъп до имотите, респ. не е извършен ремонт. Описаното сочи, че е причина за провеждане на ОС на 08.06.2022 г. Твърди, че поведението на ищите е неприемливо, доколкото към минал момент същите са излагали твърдения, че терасите са общи части и респ. ЕС е следвало да заплаща ремонтите за отстраняване на течове, а от друга страна ищите отказвали каквото и да е съдействие под предлог, че имотите са частна собственост и терасите могат да се ремонтират само от индивидуалния собственик. Твърди, че с години собствениците не вземат мерки и не отстраняват течовете, като по този начин нанасят щети на общите части и на

индивидуалната собственост на отделните физически и юридически лица. Аргументира, че процедурата по свикване и провеждане на ОС на 08.06.2022 г. е спазена и обръща внимание, че посоченото не се оспорва и от ищите. Оспорва решенията по т.1 да са незаконосъобразни, евентуално нищожни, като излага и подробни съображения в тази насока. Моли съда да отхвърли предявения иск. Претендира разноски.

***Съдът, като взе предвид исканията и доводите на страните, събрание по делото доказателства и съобрази разпоредбите на закона, намира следното:***

За уважаването на предявения иск в тежест на ищеца е да установи, че е собственик на самостоятелен обект в процесната етажна собственост, че са взети от Общото събрание решенията, чиято отмяна се иска, както и че е предявил иска за тяхната отмяна в преклузивния срок. В тежест на ответника е да докаже, че общото събрание разполага с правомощия за взимане на обжалваните решения.

Спазването на императивните изисквания по отношение на свикването, провеждането и вземането на решения на Общото събрание не са спорни между страните. Нормите, уреждащи свикването и провеждането на общо събрание са императивни.

Основание на иска по чл.40 ЗУЕС обаче са само посочените в исковата молба пороци /недопустимо е решение на общото събрание да бъде отменено въз основа на пороци, които не са въведени в исковата молба или по-късно по реда за отстраняване нередовностите на исковата молба, или чрез изменение на иска/ - решение № 58 от 25.03.2014 г. по гр.д. № 5704/2013 г., I г.о., решение № 37/20.04.2016 г. по гр.д. № 4432/2015 г., I гр.о. Следователно в това производство, независимо от характера на нормите, съдът не може служебно да прилага императивна правна норма, която не е въведена като основание на иска /същото би следвало да се отнася и до споровете за изпълнение на влязло в сила решение на общото събрание/. Следователно свикването, провеждането и вземането на решения на Общото събрание не са предмет на настоящото дело и водейки се от принципа за диспозитивното начало съдът не следва да ги разглежда.

Съгласно чл. 40, ал. 1 ЗУЕС всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание, като съгласно нормата на ал. 2 молбата за отмяна на решението 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 ЗУЕС.

От приетите по делото писмени доказателства – нотариални актове се установява, че ищите са собственици на апартаменти, находящи се в сграда с адрес в гр. С., кв. „К.“, ул. „А. Й.“ № 17, блок Ф. Следователно ищите имат правно основание да искат отмяна на решенията на общото събрание на етажните собственици, проведено на 08.06.2022 г. Исковите за отмяна на решенията на ОС на ЕС, обективирани в Протокол от 08.06.2022 г., са предявени на 07.07.2022 г., следователно в рамките на тридесетдневния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

На първо място ищецът излага твърдения, че обжалваното решение противоречи на по-рано взето решение от Общото събрание на 30.06.2021 г., което не е обжалвано и е влязло в сила. Настоящият съдебен състав намира това възражение за неоснователно. Решенията на Общото събрание не се ползват със сила не пресъдено нещо и могат да се изменят и отменят дори мълчаливо по всяко време. Съгласно решение № 313 от 7.04.2020 г. по гр.д. № 1332/2019 г., IV гр.о. ВКС: Две са хипотезите, при които решението на Общото събрание на Етажната собственост преустановява действието си. Първата е отмяната му по съдебен ред, поради нарушаване на процедурата по приемането му или поради неспазване на императивни правни норми. Втората е приемане от Общото събрание на Етажната собственост на ново решение, по силата на което предходното преустановява действието си. Това се отнася и до решенията, приети на основание чл.11 ал.1 т.5 ЗУЕС за определяне размера на паричните вноски за управлението и поддържането на общите части на сградата. Следва да се има предвид и, че съдът извършва проверка единствено по законосъобразност на взетите решения, но не е по целесъобразност. Поради изложеното СРС счита, че взетите на 08.06.2022 г. решения от ОС на ЕтС не подлежат на отмяна поради взети предходни решения по същия въпрос в различен смисъл.

На следващо място, ищите възразяват относно компетентността на ОС да взема решение за извършване на ремонт на тераси от името на ЕС за сметкана собствениците на имота.

Страните не спорят и при езиков анализ на взетите решения в протокол от проведено ОС на 08.06.2022 г. се установява, че терасите, за които е взето решение да се извърши ремонт са индивидуална собственост, а не общи части на сградата. При така установените факти съдът достига до еднозначен правен извод, че ОС на етажните собственици е упражнило правомощие, каквото от чл. 11 и чл. 33 ЗУЕС не произтича. Поради изложеното съдът намира предявения иск за основателен и следва да го уважи изцяло.

### **По разноските:**

При този изход на спора, право на разноски на основание чл. 78, ал. 1 ГПК имат ищите в размер на 800 лв. съобразно представения списък и доказателствата.

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** на основание чл. 40, ал.1 ЗУЕС по иск на (ФИРМА) АД, ЕИК \*\*\*\*\* и А. С. Т., ЕГН \*\*\*\*\* срещу етажните собственици на блок „Ф“ от комплекс „(ФИРМА)“, с адрес гр. С., кв. „К.“, ул. „А. Й.“ № 17, комплекс „(ФИРМА)“, бл. „Ф“ като незаконосъобразни, решенията на ОС на ЕС на бл. „Ф“ в комплекс „(ФИРМА)“, с адрес гр. С., кв. „К.“, ул. „А. Й.“ № 17, обективирани в т. 1 от дневния ред в протокол от проведено съвместно ОС от 08.06.2022 г.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 1 ГПК собствениците на

самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост с адрес гр. С., кв. „К.“, ул. „А. Й.“ № 17, комплекс „(ФИРМА)“, бл. „Ф“ да заплатят на (ФИРМА) АД, ЕИК \*\*\*\*\* и А. С. Т., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от **800 лева** – разноси по делото.

***РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийския градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.***

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