

РЕШЕНИЕ

№ 3235

гр. София, 23.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 88 СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЛОРА ЛЮБ. ДИМОВА
ПЕТКОВА

при участието на секретаря БОЖИДАРА П. КУБАДИНОВА
като разглежда докладваното от ЛОРА ЛЮБ. ДИМОВА ПЕТКОВА
Гражданско дело № 20231110113942 по описа за 2023 година

Подадена е искова молба от Й. С. К., ЕГН *****, срещу етажните собственици на сграда в режим на етажна собственост, находяща се на адрес: [адрес], представлявани от управителя Ж. Д..

Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда в режим на етажна собственост. Сочи, че на 15.02.2023 г. било проведено общо събрание на етажните собственици, на което са приети решения, от които с исковата молба оспорва следните решения – по т. 1 от дневния ред: *„Приемане от собствениците на решение за приключване на ремонтите на покрива и фасадите на сградата, извършени от фирма [фирма] досега. Разглеждане на представения от фирмата протокол. Мнения, коментари и забележки. Претенции към строителя.“* и по т. 2 от дневния ред: *„Приемане на отчет за направените разходи според наличните първични документи за актуване, фактуриране и водения дневник за разходите.“*

Ищецът обжалва посочените решения като твърди следните процедурни нарушения – не била спазена процедурата по чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, доколкото липсвала покана за свикване на ОС, такава не била поставена на видно и общодостъпно място в етажната собственост, нито била изпратена на адрес на електронна поща на етажните собственици, липсвал необходимият кворум за провеждане на общото събрание на етажните собственици в нарушение на чл. 15, ал. 1 и ал. 2 ЗУЕС, липсвали предвидените в чл. 16 ЗУЕС задължителни реквизити на протокола от ОС. Посочва, че не е избран протоколчик на процесното ОС в нарушение на чл. 16, ал. 4 ЗУЕС, че липсва посочване на начина, по който са гласували присъствалите етажни собственици, както и на процента идеални части от

общите части на сградата, които представлява всеки един от тях, не били приложени пълномощни, учредени в полза на лицата, които представлявали отсъстващите етажни собственици, противно на изискването на чл. 14, ал. 5 ЗУЕС. Твърди, че оспорваните решения не са от естество да породят задължения за етажните собственици за заплащане на припадащите им се части от общата сума за извършения ремонт, тъй като счита, че за да възникне такова е необходимо ОС да е приело три решения, а именно за извършване на ремонт, за избор на оферта и за приемане на строително-монтажните работи чрез подписването на т.нар. количествено-стойностни сметки, което не било сторено, доколкото обсъждане и избор на оферти за ремонт на покрива изобщо не бил проведен и не бил подписан протокол-образец № 19 от страна на етажната собственост. Сочи, че ремонтът на покрива е започнал преди да е било прието решение на ОС за това, а договорът за изпълнение на довършителни работи от 02.09.2021 г. с предмет ремонт на покрив бил сключен от етажния собственик Г. Д. в лично качество, а не в качеството му на надлежен представител на етажните собственици. Излага твърдения, че процесният ремонт на покрив не се установява да е нито необходим, нито неотложен, като поддържа, че последният е и незаконен, доколкото е извършен без издаване на необходимите строителни книжа. Твърди, че липсва учредено право на строеж по повод изграждането на последния пети етаж на процесната сграда в режим на етажна собственост. Моли за отмяна на посочените решения от дневния ред на ОС на ЕС на 15.02.2023 г. Претендира разноски.

В законоустановения срок по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответниците, с който се излагат твърдения за неоснователност на предявените искове. Твърдят, че е спазена надлежно законовата процедура за свикване на процесното ОС, като ищецът е бил уведомен за провеждането на същото и е присъствал на събранието заедно със своята майка М. К.а. Поддържат, че за протоколчик на събранието е била избрана Ж. Д. със 100 % от идеалните части, включително с гласа на ищеца, като приложимата нормативна уредба не съдържала пречки за протоколчик на ОС на ЕС да бъде избран самият домоуправител. Оспорват липсата на надлежно упълномощаване за осъществяване на представителство на етажен собственик от друг етажен собственик на събранието. Оспорват твърдението за липса на изискуемия кворум за провеждане на общото събрание, като посочват, че на процесното ОС са присъствали и са били представени всички собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост. Считат, че е налице необходимото съдържание на протокола за ОС и посочено в чл. 16, ал. 5 ЗУЕС. Посочват, че на процесното ОС не е обсъждано, разглеждано или гласувано предложение за заплащане на припадащи се части от разходите за извършения ремонт на сградата. Твърдят, че извършеният ремонт на покрива представлява „необходим ремонт“, доколкото извършването на ремонтните дейности е наложено от износването, овехтяването и неподдържането на покрива на сградата, което довело до множество течове и наводняване на вътрешността ѝ. Оспорват на покрива на сградата да е бил извършен основен ремонт по смисъла на чл. 148, ал. 13 ЗУТ, като считат, че по отношение на процесната обща част е налице т.нар. „текущ ремонт“, за осъществяването на който не е необходимо издаването на разрешително за строеж.

Оспорват твърденията на ищеца, че процесният ремонт не е бил извършен в резултат от надлежно взето решение на етажните собственици и не е бил възложен на изпълнителя от представител на етажната собственост. Поддържат, че твърденията на ищеца за липса на учредено право на строеж за изграждане на пети етаж от процесната сграда в режим на етажна собственост, са неверни, като същите са и неотносими към законосъобразността на оспорваните решения, взети на ОС от 15.02.2023 г. Молят за отхвърляне на исковете и присъждане на сторените в хода на настоящото съдебно производство разноски.

В открито съдебно заседание, проведено на 14.11.2023 г. ищецът се явява лично и се представлява от адв. Т., поддържа се исковата молба и предявените искове. Подадена е писмена защита на 28.11.2023 г.

Ответниците се представляват от адв. С., поддържа се отговорът на исковата молба и направените в него възражения. Подадена е писмена защита от 20.11.2023 г.

След преценка на събраните по делото доказателства и във връзка със становищата на страните, съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Процесното ОС на ЕС е проведено на 15.02.2023 г., препис от протокола за проведеното Общо събрание е връчен на ищеца на 21.02.2023 г., а исковата молба е предявена на 17.03.2023 г., респ. е спазен срокът по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

Искът по чл. 40 ЗУЕС е конститутивен. Правен интерес от предявяване на конститутивен иск съществува винаги, доколкото е предвидено, че потестативните права, които са техен предмет могат да бъдат упражнени само чрез иск, по съдебен ред.

С определение на съда от 25.06.2023 г. е отделено като безспорно между страните и ненуждаещо се от доказване обстоятелството, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда в режим на етажна собственост, находяща се в [адрес]. Последното се установява и от представения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 70 от 22.06.2020 г., том VII, рег. № 12379, дело № 1086 от 2020 г. на нотариус М. Г., вписана в регистъра на НК под № 622, с район на действие СРС, съгласно който ищецът е придобил правото на собственост върху втория етаж от сградата, намираща се на процесния адрес.

От представения протокол от 15.02.2023 г. за проведеното ОС на ЕС съдът намира, че се установява да са били взети решенията, които се оспорват от ищеца, а именно: по т. 1 е взето решение за приключване на ремонтите на покрива и фасадите на сградата, извършени от фирма [фирма] досега, а по т. 2 е приет отчет за направените разходи според наличните първични документи за актуване, фактуриране и водения дневник за разходите.

Визираната в чл. 40, ал. 1 ЗУЕС незаконосъобразност на решението на Общото събрание може да се изразява в несъобразяване със закона при формиране на решението като юридически факт, т. нар. процедурни нарушения и в несъобразяване със закона на съдържанието на решението, т. нар. материална незаконосъобразност.

Следва да се посочи също, че основание на иска по чл.40 ЗУЕС са само посочените в

исквата молба пороци /недопустимо е решение на Общото събрание да бъде отменено въз основа на пороци, които не са въведени в исквата молба или по-късно по реда за отстраняване нередовностите на исквата молба, или чрез изменение на иска/ - решение № 58 от 25.03.2014 г. по гр.д. № 5704/2013 г., I г. о. на ВКС, решение № 37/20.04.2016 г. по гр.д. № 4432/2015 г., I гр. о. на ВКС.

Следователно съдът следва да се произнесе единствено по доводите, съдържащи се в исквата молба.

По твърденията за процедурни нарушения:

Ищецът твърди, че не е спазено изискването на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, според което ОС следва да бъде свикано чрез покана, която да бъде поставена на видно и общодостъпно място в етажната собственост, респ. да бъде изпратена на адрес на електронна поща. Следва да се отбележи, че въпреки твърдението на ищеца, че такава покана изобщо не е изготвяна, с отговора на исквата молба е представена покана за общо събрание на етажна собственост с процесния адрес, която видно от обективирания в нея протокол за изготвянето и поставянето □ е поставена на входната врата на апартамент на етаж 2, чийто собственик е именно ищецът, на 06.02.2023 г. в 15.00 часа. Поканата е подписана от управителя Ж. Д. Д. и от един от собствениците Г. В. Д.. В поканата е надлежно посочена дата на провеждане на предстоящото ОС – 15.02.2023 г., както и начален час – 16.00 часа, посочен е и дневният ред на събранието. Освен това, видно от представена разпечатка от електронна поща на 06.02.2023 г. в 17.38 часа до трима адресати, сред които и електронен адрес *****, е изпратен електронен файл с наименование „...покана за свикване на общо събрание...“. Оттук липсват нарушения на разпоредбата на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС.

На следващо място, се сочат доводи за нарушения на кворума на Общото събрание. Общото събрание е проведено в посочения в поканата час по реда на чл. 15, ал. 1 ЗУЕС, според който Общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и 7. Отразени са в протокола присъстващите лица лично или чрез представител 100 % идеални части от общите части на етажната собственост, като е посочено, че отделно от етажните собственици на събранието присъстват и лицата М. К.а – майка на ищеца, и Ж. Д. – домоуправител. Следва да се посочи, че **в присъствения списък липсва подпис на ищеца**. В протокола обаче са отбелязани изявления, за които се твърди да са на ищеца, както и последният е отбелязан като участник в гласуването на решенията по въпросите, включени в дневния ред, същият. От представеното по делото уведомление от ищеца до управителя на процесната етажна собственост се установява, че на 21.02.2023 г., в рамките на определения в чл. 16, ал. 9 ЗУЕС срок /протоколът е изготвен на 21.02.2023 г./, ищецът писмено е оспорил пред надлежния орган съдържанието на съставения протокол от проведното се на 15.02.2023 г. Общо събрание. Ето защо и отразеното в него относно присъстващите лично или чрез представител лица на проведеното ОС не обвързва съда.

По отношение на етажния собственик Г. В. Б. в протокола от ОС е отбелязано, че същата е представлявана от Г. Д.. Съгласно чл. 14, ал. 1 ЗУЕС собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг собственик, който да го представлява. Упълномощаването може да бъде направено устно на същото или на предходно заседание на общото събрание, което се отразява в протокола на събранието, или в писмена форма. Според чл. 14, ал. 5 ЗУЕС участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него. В случая, макар и в протокола изрично да е отбелязано представителството на посочения етажен собственик чрез пълномощник, пълномощното, с което е учредена представителната власт на лицето Г. Д. не е представено като неразделна част от протокола. Поради това се установява, че действително в първоначалния час, в който е било насрочено провеждането на процесното ОС не е бил налице нужният кворум от 67%, тъй като е присъствал единствено собственикът на ап. № 3 и ап. № 4 Г. Д. с притежавани идеални части от общите части на сградата в общ размер от 57,78%. **В тази хипотеза събранието е следвало да се отложи с един час, съобразявайки разпоредбата на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС, което не е сторено. Изложеното води до извод за нередовност на проведеното ОС от 15.02.2023 г. само на това основание.**

Ищецът твърди, че е допуснато нарушение на чл. 16, ал. 4 ЗУЕС доколкото протоколчикът и председателстващият събранието били едно и също лице. Според посочената разпоредба за провеждането на общото събрание се води протокол, а протоколчикът се избира с обикновено мнозинство по предложение на председателстващия. В случая съдът намира, че не е налице несъответствие на действията на етажните собственици със закона. Това е така, доколкото посочената разпоредба не въвежда допълнителни изисквания за личността на протоколчика, а единствено предвижда избора на такова лице, както и процедурата, по която същият следва да се осъществи. Видно от представения по делото протокол от ОС, етажните собственици са избрали надлежно за протоколчик лицето Ж. Д., като е посочено, че изборът е произведен с гласували 100% идеални части от общите части на сградата „за“. Предвид допуснатото по-горе уточнение за присъствието на ищеца на събранието, но липсата на негов подпис в протокола, както и с оглед обстоятелството, че съдържанието на протокола е оспорено от ищеца в срок, следва да се отбележи, че дори при приспадане на притежаваните от ищеца идеални части, решението за избор на протоколчик е взето с изискуемия кворум.

С разпоредбата на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС се установява задължителното съдържание на протокола от проведеното общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост. Според посочената правна норма 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" или "въздържал се", техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите

решения. Нормата е императивна и липсата на някой от изброените реквизити води до незаконосъобразност на протокола. В представения по делото протокол от провелоото се на 15.02.2023 г. ОС не се установява да са положени подписи на твърдените за присъстващи на събранието, респ. на гласувалите лица, макар да е посочено как са гласували те. **Протоколът е подписан единствено от лицето Г. Д. без уточнение дали изявлението е в лично качество или като пълномощник на лицето, което се твърди да е представлявал. Поради това следва да се приеме, че е налице порок в съставения протокол от ОС, проведено на 15.02.2023 г., а твърденията на ищеца в този смисъл са основателни.**

Твърдението на ищеца, че протоколът от ОС е опорочен, доколкото в него не са посочени пълните имена на етажните собственици, както и не се установява същността на изявленията, е неоснователно. Това е така, доколкото още в началото на протокола са посочени надлежно три имена на собствениците на самостоятелните обекти в сградата, а по повод направените от тях изявления, чието съдържание е записано подробно в протокола, както и при отчитане резултата от гласуването, действително лицата са индивидуализирани с име и фамилия, но това действие е достатъчно, предвид малкия брой собственици и липсата на дублиране на имената им, за установяване на кого принадлежат изявленията.

Ето защо твърденията на ищеца за неспазване на процедурата по свикване и провеждане на ОС са основателни. Ответникът не е провел пълно и главно доказване относно спазването на предвидения в ЗУЕС ред по свикването и провеждането на процесното ОС. Оттук и атакуваните в настоящото производство решения подлежат на отмяна само на основание допуснатите процедурни нарушения. Само за пълнота на изложението следва да се разгледат в производството и съображенията за материална незаконосъобразност решенията.

По твърдяната материална незаконосъобразност:

От представения към исковата молба протокол от ОС се установява, че приетите в т.1 и т. 2 от дневния ред за процесното ОС от 15.02.2023 г., решения се отнасят до приемане на извършените по отношение на покрива на сградата в режим на етажна собственост СМР, както и до приемане на отчет за направените разходи за последните. По делото е представен договор за изпълнение на довършителни работи от 02.09.2021 г., сключен между Г. В. Д. – възложител и [фирма] с предмет извършване на ремонт, топло и хидроизолация на процесната сграда. Не се твърди и не се установява лицето Д. да е имал качеството домоуправител към датата на сключване на договора, имащ правото да представлява етажните собственици в отношенията им с трети лица, както и не са представени доказателства, от които да се установява учредената в негова полза представителна власт за сключване на посочения договор. Нещо повече, в самия протокол от процесното ОС, се посочва, че Д. е страна по договора. Доколкото обаче извършването на ремонти на общите части в етажната собственост, респ. приемането на резултата от тях и на отчет за разходите, несъмнено касае управлението на етажната собственост, както и предвид направеното в чл. 11, ал. 1 ЗУЕС неизчерпателно изброяване на включените в компетентността на общото събрание въпроси, съдът намира, че процесните решения не излизат извън предметния

обхват на компетентността на ОС.

По повод твърденията на ищеца във връзка с характера на извършения ремонт е допусната съдебно-техническа експертиза, заключението по която съдът кредитира като обективно, пълно и компетентно изготвено. В него вещото лице посочва, че покривът на сградата е бетонен, като при извършените СМР не се засяга конструкцията му, а единствено се подменя покривното покритие. Извършеният ремонт е определен като „текущ“, а доколкото при извършването му не се засягат конструктивни елементи, не е налице изискване за предварително издаване на разрешение за строеж. В заключението се посочва, че подмяната на покривното покритие и изолациите са в обема на запазване на вещта и нейното използване при спазване на нормите за енергийна ефективност, представляват елемент от текущи ремонти, които се извършват през определени периоди.

По отношение на оспорването от страна на ищеца на обстоятелството, че процесният ремонт не е нито неотложен, нито необходим, съдът намира, че не следва да обсъжда последното, тъй като ищецът сам признава в исковата молба факта, че решението за извършване на такъв ремонт е взето на общо събрание, проведено на 15.10.2021 г., взетите решения на което не са предмет на настоящото производство.

Предвид всичко изложено, предявеният иск е основателен и атакуваните решения по т. 1 и т. 2, взети на ОС на ЕС от 15.02.2023 г., следва да бъдат отменени.

Относно разноските:

При този изход на спора разноски се дължат единствено на ищеца.

Последният доказва извършването на такива в размер на 80 лв. – държавна такса, 210 лв. – депозит за вещо лице и 1200 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение с ДДС. Ето защо, в тежест на ответника следва да се възложи сумата в общ размер от 1490 лв.

По изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по предявения от Й. С. К., ЕГН *****, с адрес [адрес] и съдебен адрес [адрес], чрез адв. В. К., срещу Етажните собственици на сграда в режим на етажна собственост, находяща се на адрес: [адрес], представлявани от управителя Ж. Д., *иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС*, следните решения, взети на проведено на 15.02.2023 г. Общо събрание на Етажната собственост, обективирани в протокол от 21.02.2023 г., а именно: решение по т. 1 – за приемане от собствениците на решение за приключване на ремонтите на покрива и фасадите на сградата, извършени от фирма [фирма] досега, разглеждане на представения от фирмата протокол, мнения, коментари, забележки и претенции към строителя и решение по т. 2 – за приемане на отчет за направените разходи според наличните първични документи за актуване, фактуриране и водения дневник за разходите.

ОСЪЖДА Етажните собственици на сграда в режим на етажна собственост, находяща се на адрес: [адрес], представлявани от управителя Ж. Д., да заплатят на Й. С. К.,

ЕГН *****, с адрес [адрес] и съдебен адрес [адрес], чрез адв. В. К., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **1490 лв.** разноси в настоящото производство.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____