

# РЕШЕНИЕ

№ 1

гр. С., 01.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 173 СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Б.Р.

при участието на секретаря В.К.

като разгледа докладваното от Б.Р. Гражданско дело № 20231110131167 по описа за 2023 година

Производството е по общия съдопроизводствен ред на ГПК вр. чл. 42, ал. 1 ЗУЕС.

Ищецът **Г. А. Н.** е предявил срещу ответниците – собствениците от Етажната собственост на сградата, находяща се в град С., ж.к. „\*\*\*\*\*“ III, бл. 374, вх. 3, иск с правно основание по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решението на Общото събрание на Етажната собственост, взето на негово заседание на 29.05.2023г., с които е прието ищецът да заплаща наем за ползвани от него общи помещения в размер на 15,00 лева на квадратен метър (т. 5 от дневния ред). Ищецът твърди, че до 13.11.2022г. бил председател на УС на входа. От 1990г. ОС на ЕС приело съсобствениците да ползват общи части безвъзмездно, без да се пречи на останалите. Някои общи части от 2009г. се ползвали възмездно срещу определена на кв.м. /0,50 лв. и 1,00 лв./ цена. На събранието на 29.05.2023г. обаче новият управител предложил само ищецът да заплаща 15,00 лева на кв.м. за общи части, без да се аргументира защо, при положение, че сам управителят ползвал такива при същите условия, но без да плаща. Възраженията на ищеца не били вписани в протокола. След решенията нямало данни с имена и начин на гласуване на отделните етажни собственици, като не ставал ясен кворумът, с който е взето съответното решение. Председателят на УС на ЕС не бил собственик, но въпреки това гласувал и подписвал документи. Отказал на ищеца да му предостави протокола от заседанието и от доклада на комисията, извършила проверка на общите части. Новоизбраният УС и неговият председател Цветков работели манипулативно и тенденциозно, а председателят се ръководел от принципа „Я съм закона“. В насрочените по делото публични съдебни заседания ищецът не се явява, като се представлява от адв. К. С. – АК-С.. Предявеният иск се поддържа, включително в хода на устните състезания. Допълнителни съображения се излагат в Писмена защита, вх. № 364890/19.12.2023г. на СРС.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответниците – **собствениците от Етажната собственост на сградата, находяща се в град С., ж.к. „\*\*\*\*\*“ III, бл. 374, вх. 3**, чрез адв. Д. Н. са подали Писмен отговор, вх. № 250162/08.09.2023г. на СРС, с който оспорват предявения иск като неоснователен. Сочат, че общото събрание било надлежно свикано и проведено, а решенията му на конкретното заседание – законосъобразно взети и отразени в

протокола съобразно нормативните изисквания. Ищецът не бил предприел оспорване на съдържанието на протокола по предвидения за това в закона ред. Оспореното решение било изцяло в компетентността на ОС на ЕС. Копие от протокола било поставено на таблото във входа. Председателят на УС на ЕС законосъобразно участвал в общото събрание, тъй като бил собственик на имот в сградата. В насрочените по делото публични съдебни заседания ответниците се представляват от управителя Цветков и/или адв. Н.. Предявеният иск се оспорва, включително в хода на устните състезания.

***Софийският районен съд, като взе предвид подадената искова молба и предявения с нея иск и становището и възраженията на ответниците в отговора ѝ, съобразявайки събраните по делото доказателства, основавайки се на релевантните правни норми и вътрешното си убеждение, намира следното:***

Исковата молба е подадена от надлежно легитимирана страна при наличие на правен интерес от производството. По делото не са налице доказателства за датата обявяване на протокола по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, поради което следва да се приеме, че искът е предявен в срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС. Видно от представения на л. 77 от делото Договор за покупко-продажба на жилище от 25.06.1989г., ищецът е собственик на самостоятелен обект в етажната собственост /апартамент № 34 на 6 етаж/. Поради изложеното предявеният иск е **допустим** и следва да бъде разгледан по същество. Не са налице предпоставки за решаване на делото с неприсъствено решение или решение при признание на иска.

Що се касае до възраженията на ответниците за наличие на недопустимо процесуално представителство на ищеца, от една страна съдът намира, че страна по делото не разполага с правен интерес да оспорва представителната власт на процесуалния представител на насрещната страна – опр.557/03.07.2019г.-гр.д.1775/2019г.-ВКС, IIIг.о., р.296/05.04.2017г.-гр.д.1776/2016г.-ВКС, IVг.о. От друга страна, дори и да е налице хипотетично нарушение на чл. 43 ЗАДв, то същото има значение единствено в рамките на отношенията между адвокат и клиент и преценката за добросъвестно изпълнение на задълженията по сключения между тях договор за правна защита и съдействие, но не и за редовността на упълномощаването и представителната власт по делото (арг. р.193/14.01.2015г.-т.д.2562/2014г.-ВКС, IIг.о.).

Съобразно нормата на чл. 154, ал. 1 ГПК доказателствената тежест по иска с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС е и за двете страни. Ищецът следва пълно и главно да докаже, че решенията, чиято отмяна се иска, са били взети, както и че е собственик на самостоятелен обект в сградата-етажна собственост. В тежест на ответника е да установи законосъобразността на приетите решения. Извън това в тежест на всяка от страните е да установи фактите и обстоятелствата, от които черпи благоприятни за себе си правни последици.

Видно от представеното заверено копие от протокол, на 29.05.2023г. е проведено общо събрание на етажната собственост на сградата, находяща се в град С., ж.к. „\*\*\*\*\*“ III, бл. 374, вх. 3. Като взето решение по т. 5 от протокола е вписано „Г-н Н. да заплаща наем и за коридора, който досега ползваше безплатно, по определената за таванските помещения цена от 1 лв./кв.м. / - за завзетите от него общи помещения да заплаща цена от 15 лв./кв.м.“ По отношение на това решение следва да се отбележи, че съдът може да контролира единствено неговата законосъобразност, т.е. дали е прието по установения от закона ред и при изискуемото за това мнозинство, но не и дали е целесъобразно.

Съобразно оплакванията в исковата молба и доказателствата по делото, съдът намира на първо място, че при вземането на решението е нарушена нормата на чл. 16, ал. 3 вр. чл. 13, ал. 7 ЗУЕС /редакция към ДВ, бр. 26 от 2016г./. На л. 34 от делото е представено заверено копие от покана за събрание, свикано от УС на ЕС. Датата и часа на поставянето /17.05.2023г., 18:30ч./ са отбелязани върху поканата, но не е съставен протокол, както изрично изисква чл. 13, ал. 1 ЗУЕС. Т. 1 от посочения в поканата дневен ред е свързан с предложение за увеличаване на заплатата на чистачката, т. 2 – с разглеждането на оставката

на ищеца като член на УС и гласуване на предложенията за нов член, т. 3 – с приемане на доклада на Контролната комисия, извършила проверка на отдаването на общите помещения в мазето и тавана; обсъждане и гласуване на предложения относно незаконното завземане на общи части, т. 4 – обсъждане и гласуване на предложение за архивиране на документация и предаване за вторични суровини на повреден и неизползван инвентар, т. 5 – други. Видно от съдържанието на протокола, въпросът относно заплащането на наем от страна на ищеца е разискван в рамките на т. 3, но е оформен като взето решение по т. 5. Представеният на съда протокол обаче не съдържа обсъждане и гласуване например по оформеното като т. 3 решение за предаване на инвентар за вторични суровини и архивиране, а в същото време в протокола под т. 3 е разгледан докладът на контролната комисия и взетите по отношение на ищеца Н. решения, едно от които е предмет на оспорване по настоящото дело. Същите обаче са вписани като решения по т. 5 от протокола.

На второ място общото събрание е проведено в нарушение на чл. 15, ал. 1 - 3 ЗУЕС /редакция към ДВ, бр. 26 от 2016г./. Съгласно посочените разпоредби общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители поне 67 % от идеалните части от общите части на етажната собственост, освен в случаите, когато за приемане на решение се изисква мнозинство от всички идеални части или такова, надхвърлящо тези 67 % /чл. 17, ал. 2, т. 1-4, т. 7 ЗУЕС/. При това положение, ако общото събрание не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум, то събранието се отлага с един час, като се счита за законно, ако на него присъстват не по-малко от 33% от идеалните части от общите на сградата. Ако и тогава и този кворум не може да се събере, общото събрание се провежда на следващия присъствен ден, независимо колко от идеалните части от общите части на сградата присъстват. В конкретния случай, видно от протокола, в 19:20ч. са присъствали 45 % от идеалните части на общите части на сградата, което в общи линии съвпада като процент със списъка на л. 30 от делото. Следвало е заседанието да се отложи с един час, след което отново да се провери кворумът. Вместо това присъстващите са приели единодушно събранието да започне работа, а гласуванията да останат за след 20ч., каквато възможност законът не предвижда. Няма извършена проверка дали и към 20ч. кворумът е бил същият при положение, че и сам протоколчикът на заседанието Г. Л., разпитан като свидетел, признава, че постоянно влизат и излизат хора, избухват разпри, като той се стараел да отрази всичко в протокола, но може и някой да си е тръгнал, без да обяви това.

На трето място е налице нарушение на чл. 17, ал. 1 вр. ал. 2 и чл. 16, ал. 5 ЗУЕС. Всеки собственик притежава право на глас в общото събрание, но гласът му е съответстващ на притежаваните от него идеални части от общите части на сградата. Така решенията на ОС на ЕС се взимат не с мнозинство от присъстващите лица, а с мнозинство от представените на събранието идеални части. В нарушение на това изискване в протокола гласуването по оспореното решение е взето не с мнозинство от представените общи части, а по брой подадени гласове, без да е посочено на каква част от представените общи части съответстват те, ако въобще са отчитани по този начин. При положение, че не е спазена нормата на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС да се посочи и кой от присъствалите как е гласувал, то не може да се определи недвусмислено дали е налице изискуемото от закона мнозинство за вземане на решение.

Описаните по-горе нарушения са достатъчни да обосноват отмяната на оспореното решение на ОС на ЕС. Останалите доводи на страните не са от такова естество, че да доведат до различен извод, поради което е безпредметно да бъдат обсъждани.

#### **По разноските:**

Съгласно чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК, право на разноски има само страната, в полза на която е постановен съдебният акт. Съобразно изхода от делото право на разноски има само ищецът, който своевременно е заявил претенция в тази насока, като е представен и списък по чл. 80 ГПК. Ищецът е доказал разноски в общ размер от **683,10 лева**, които следва да

бъдат присъдени в тежест на ответниците.

Водим от горното и на основание чл. 42, ал. 2 ЗУЕС, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** решението на Общото събрание на Етажната собственост на сградата, находяща се в град С., ж.к. „\*\*\*\*\*“ III, бл. 374, вх. 3, взето на негово заседание на 29.05.2023г., с което е прието ищецът Г. А. Н. „за завзетите от него общи помещения да заплаща цена от 15 (петнадесет) лв./кв.м.“, обсъдено по т. 3 от дневния ред на заседанието, а формулирано в протокола като т. 5 от взетите на заседанието решения.

**ОСЪЖДА СОБСТВЕНИЦИТЕ ОТ ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ** на сградата, находяща се в град С., град С., ж.к. „\*\*\*\*\*“ III, бл. 374, вх. 3, да заплатят на Г. А. Н., ЕГН \*\*\*\*\*, от град С., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от 683,10 лева, представляваща разноски в производството пред районния съд (гр.д. 31167/2023г. на СРС).

Решението подлежи на обжалване пред Софийския градски съд с въззивна жалба, подадена чрез Софийския районен съд в двуседмичен срок от съобщението.

Решението, на основание чл. 7, ал. 2 ГПК, да се съобщи на страните.

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