

РЕШЕНИЕ

№ 9747

гр. София, 08.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 39 СЪСТАВ, в публично заседание на
тридесети март през две хиляди двадесет и трета годИ. в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН Г. ГЕНЕВ

при участието на секретаря Диана Г. Д.а
като разгледа докладваното от ПЛАМЕН Г. ГЕНЕВ Гражданско дело №
20221110107532 по описа за 2022 годИ.

И. Б. Л. е предявила срещу собствениците в Е.С., находяща се на адрес адрес конститутивни искиове с правна квалификация чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решения по т. 1, т. 2.1, 2.2 и т. 4 от Протокол от Общо събрание на собствениците проведено на 19.01.2022 г. Атакуваното решение по т. 1 е за представителство на фирма ЮЛ пред съда и хонорар от 300 лв., загубилият делото да поеме разноските и сумата да се нареди след приключване на делото, а при положение, че фирма ЮЛ загуби делото, то хонорарът да се вземал от общата каса, по т. 2.1 е за смяна на почистващата фирма с почистващо лице, което да почиствало един път седмично за сумата от 110 лв., като да бъде включено почистването на прозорци и входната врата два пъти месечно, по т. 2.2 е за възстановяване на 250 лв. на собствениците на офис *** за заплатен разход за отпушване на канализация, като се възстановят чрез приспадане, а по т. 4 – за вземане на решение за избор на фирма ЮЛ да предоставя услугата „професионален домоуправител“, с цена 6.50 лв. месечно.

Ищцата твърди, че е етажен собственик в сграда с административен адрес: адрес, като на 19.01.2022 г. било проведено Общо събрание. Посочва се, че по т. 1 било взето решение за представителство на фирма ЮЛ пред съда и хонорар от 300 лв., загубилият делото да поеме разноските и сумата да се нареди след приключване на делото, а при положение, че фирма ЮЛ загуби делото, то хонорарът да се вземал от общата каса, по т. 2.1 е за смяна на почистващата фирма с почистващо лице, което да почиствало един път седмично за сумата от 110 лв., като да бъде включено почистването на прозорци и входната врата два пъти месечно, по т. 2.2 е за възстановяване на 250 лв. на собствениците на офис *** за заплатен разход за отпушване на канализация, като се възстановят чрез приспадане, а по т. 4 – за вземане на

решение за избор на фирма ЮЛ да предоставя услугата „професионален домоуправител“, с цена 6.50 лв. месечно. Посочва, че при провеждането на ОС били извършени съществени нарушения, като на същото участвали и вземали решения лице без представителна власт, както и не бил налице необходимия кворум за провеждането му. Посочва се още, че липсвал необходимия кворум за вземане на решението по т. 4 от процесния протокол. Посочва се, че били подменени страници от протокола и било добавено несъществуващо решение на ОС. Не били спазени и разпоредбите на чл. 16, ал. 6 и 7 от ЗУЕС. Претендира разноски. Пред съда процесуалния представител на страната поддържа исковата молба и претендира разноски, за което представя списък по чл. 80 от ГПК.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът Е.С., находяща се на адрес гр. Е.С., находяща се на адрес адрес не е подал отговор на исковата молба. Пред съда процесуалният представител на страната оспорва предявените искове и претендира разноски, за което представя списък по чл. 80 от ГПК.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

От представения нотариален акт за замяна на недвижими имоти № *** от 28.02.2017 г. от 28.02.2007 г., том I, рег. № ***, дело № ***/2007 г. се установява, че Д.Д.С. прехвърля в собственост на И. Б. Л. недвижим имот, а именно офис ***, разположен на две нива в подпокривното пространство на масивна офис сграда с магазини, находящ се на адрес адрес.

Представена е подписана покана за свикване на общо събрание на собствениците в ЕС с адрес адрес от 11.01.2022 г., като е посочен и дневния ред.

По делото е представен протокол от 19.01.2022 г. от проведено общо събрание на собствениците на Е.С. с адрес адрес. Видно от така представения протокол по т. 1 от дневния ред, а именно представяне на фИ.нсов отчет; обсъждане и вземане на решения за промяна на месечните парични вноски за управление и поддръжка на ЕС, както и за фонд „Ремонт и обновление“; определяне на нови парични вноски и фондове; обсъждане и вземане на решения за възстановяване на разходи за извършен ремонт, подобрене, поддръжка на общи части, направени от собственик в етажната собственост или управителя; определяне начин на възстановяване е взето решение във връзка с представителство на фирма ЮЛ пред съда и хонорар от 300 лв., загубилият делото да поеме разноските и сумата да се нареди след приключване на делото, а при положение, че фирма ЮЛ загуби делото, то хонорарът да се вземал от общата каса. По т. 2 обсъждане и вземане на решения за извършване на неотложни ремонти или необходими ремонти, подобрения, обновяване, поддържане или подмяна на общи съоръжения и инсталации в общите части и околблоковото пространство; избор на оферти, определяне на бюджет и вноски дължими от собствениците са взети решения за смяна на почистващата фирма с почистващо лице, което да почиствало един път седмично за сумата от 110 лв., като да бъде включено почистването

на прозорци и входната врата два пъти месечно, както и да се възстанови сумата от 250 лв. на собствениците на офис *** за заплатен разход за отпушване на канализация, като се възстановят чрез приспадане. По т. 4 обсъждане и вземане на решения за сключване на договори и анексиране на вече сключени договори, относно абонаменти свързани с поддръжката и управлението на ЕС и общите части, и/или осигуряване на допълнителен приход, отдаване под наем на общите части е взето решение за избор на фирма ЮЛ да предоставя услугата „професионален домоуправител“, с цена 6.50 лв. месечно, като е избран М. А. да сключи договора. Към протокола е представен присъствен лист както и бланка за гласуване на решенията в дневния ред.

От представената и неоспорена електронна кореспонденция между страните се установява, че протоколът от проведеното ОС е бил изпратен на ищцата на 04.02.2022 г.

По делото е представена таблица за базисни пазарни цени за офис сграда с магазини, на адрес.

Представен е протокол от 29.01.2020 г. от ОС на ЕС с адрес адрес, както и покана за свикване на ОС на 29.01.2020 г., протокол за поставена покана, за свикване на ОС на ЕС от 21.01.2020 г., както и протокол за поставено съобщение за изготвен протокол от 03.02.2020 г.

Представено е пълномощно с дата 28.01.2020 г. от П.В. в качеството му на управител на ЮЛ – собственик на магазин, находящ се в адрес, етаж: ***, с което се упълномощава Д.С. в качеството му на собственик на самостоятелен обект № ***, находящ се в адрес да представлява упълномощителя на ОС, което щяло да се проведе на 29.01.2020 г., като изрично е отбелязано, че пълномощното важи за ОС на ЕС, което ще се проведена 29.01.2020 г.

Представено е пълномощно с дата 28.01.2020 г. от К.П.М. в качеството му на управител на собственик на офис *** и офис ***, находящи се в адрес, с което се упълномощава М. Д. А. в качеството му на съпруг и член на домакинството да представлява упълномощителя на ОС, което щяло да се проведе на 29.01.2020 г., както и на всички следващи общи събрания на собствениците в ЕС, като пълномощното било безсрочно.

Представени са и две пълномощни от Л.Б. в качеството му на управител на ЮЛ – собственик на магазин, находящ се в адрес, етаж: ***, с което се упълномощава Д.С. в качеството му на собственик на самостоятелен обект № ***, находящ се в адрес да представлява упълномощителя на ОС, което щяло да се проведе на 29.01.2020 г., като на едното е направено изрично е отбелязване, че пълномощното важи за ОС на ЕС, което ще се проведена 29.01.2020 г., а с другото са предоставени права за представителство на ОС, което щяло да се проведе на 29.01.2020 г., както и на всички следващи общи събрания на собствениците в ЕС, като пълномощното било безсрочно.

Разпитван е свидетелят С.Й.Т., чийто показания съдът цени с оглед разпоредбата на чл. 172 от ГПК, доколкото свидетелят посочва, че е съпруг на ищеца. Свидателят посочва, че присъствал на ОС на ЕС с адрес адрес проведено през месец януари 2022 г. в качеството си на пълномощник на един

от собствениците от сградата, за което бил представил пълномощно на представителя на ЮЛ. Посочва, че другите присъствали на събранието били представител на ЮЛ, Д.С., М. А., които също били собственици, и още един нов съсед от *** етаж, който бил собственик на когото свидетелят не знаел името. Твърди, че Д.С. представлявал и други собственици, но не бил представил пълномощно, като М. А. също се явявал в качеството си на пълномощник на два офиса, но той също не предоставил пълномощно, като и двамата се подписали като собственици на по-голяма част от имотите. Посочва, че дневния ред бил приемане на отчета на Етажната собственост за предходната годИ., увеличаване на таксата с няколко лева за всеки един от апартаментите и други текущи въпроси. Като други текущи въпроси били относно качеството на поддържане на сградата и по-специално почистването, и намиране на решение на проблема с почистването, като имало предложение за ремонт направено от страна на г-н С.. Свидателят твърди, че по време на събранието не се дискутирали въпроси дали се продължава договора с ЮЛ, както и дали да се преподписва нов договор и кой ще бъде упълномощен за сключването му, като на бил изготвен протокол, който бил подписан на място. Посочва, че били взети решения да се предоставел срок на фирмата за почистване, след което да се предприеме действие и да се смени с друг фирма, да се съберат оферти за ремонта на входа и тези оферти ще се представят на следващото събрание, както и да се увеличи на таксата на ЮЛ на 6 лв., които решения били вписани в протокола.

Етажната собственост е комплекс от неразривно свързани помежду си отделни права на собственост върху самостоятелни обособени обекти на вещни права и съсобственост върху общите части на единна постройка. При етажната собственост отделните обекти се стопанисват и използват въз основа на съвместно притежавани общи части. Установената в закона /чл. 38, ал. 2 ЗС/ особена съсобственост върху определени части от сградата, както и върху земята, върху която тази сграда е построена, налага спазването на особени, изрично предвидени в закона правила, уреждащи отношенията между притежателите на самостоятелни обекти в сградата по отношение на ползването, управлението, поддържането на обектите и частите от сградата, за които намира приложение установеният в Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ специален режим.

Необходимостта от установяване такива специални правила следва от обстоятелството, че в сградата в режим на Е.С. съществуват части, които по естеството си обслужват всички или няколко самостоятелни обекти. За да съществува сградата и за да могат самостоятелните обекти да се ползват по предназначение е нужно поддържане в добро състояние на общите части и осигуряване на възможност последните да бъдат ползвани от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, които тези части обслужват.

В разглеждания случай е несъмнено, че в процесната сграда има повече от три самостоятелни обекта, които приИ.длежат на повече от един собственик, поради което за правоотношенията по управление на общите части намират приложение специалните правила на ЗУЕС /арг. за противното от чл. 3 от закона/.

В доказателствена тежест на ищеца по иска, с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС е да докаже следните обстоятелства: че притежава качеството собственик на обект в сградата в режим на ЕС, сочената в исковата молба незаконосъобразност на решенията на ОС, проведено на 19.01.2022 г., а в доказателствена тежест на ответника е да докаже, че е спазена процедура по свикване и провеждане на ОС, както и законосъобразни взети решения от ОС на ЕС на 19.01.2022 г.

Съгласно нормата на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС общото събрание се свиква чрез покана, като в случая не е спорно, че ОС е било свикано по надлежния ред още повече, че е и представена поканата за провеждане на общо събрание от 11.01.2022 г., е видно, че общото събрание е насрочено за 19.01.2022 г., 20.00 ч. с посочване на дневния ред.

Настоящият състав намира, че твърденията в исковата молба за несъответствие на съдържанието на протокола с взетите решения се явяват неоснователни. За провеждането на Общото събрание на етажните собственици се води протокол от избран от него протоколчик – чл. 16, ал. 4 ЗУЕС. Изискуемото съдържание на протокола е нормативно установено в чл. 16, ал. 5 ЗУЕС, като с това съдържание протоколът е свидетелстващ документ, установяващ извършените от Общото събрание действия и взетите решения. Законодателят е предвидил специален ред за съставяне и оповестяване на този протокол – съставя се в 7-дневен срок и се подписва от председателя и протоколчика. Те удостоверяват верността на вписаните обстоятелства, като при отказ от някой от тях да го подпише, това се отразява. Изготвянето на протокола се съобщава на етажните собственици по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, а при поискване се представя и копие от протокола. Предвиден е кратък срок – 7 дни от оповестяване на протокола за присъствалите и от узнаването за отсъстващите, в който всеки член на общото събрание може да оспори съдържанието на протокола, респективно достоверността на взетите решения. 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, протоколът се стабилизира и има обвързваща етажните собственици, третите лица и съда доказателствена сила – в този смисъл Решение № 8 от 24.02.2015 г. на ВКС по гр. дело № 4294/2014 г., I г. о., ГК. В настоящият случай протоколът е подписан от председателстващия събраниято, който е бил и протоколчик, като няма законова забрана едно и също лице да изпълнява функциите на протоколчик и председателстващ събраниято /т. е. по съгласие на членовете на общото събрание само едно лице да удостоверява верността на вписаните обстоятелства/, като същевременно нормата на чл. 16, ал. 6 ЗУЕС предвижда, че е възможно протоколът да не бъде подписан от председателстващия или протоколчика. Следва да се посочи също така, че ищецът нито твърди, нито установява, че е оспорил протокола в срока по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС, още повече, че е получил и препис от същия по електронната поща на 04.02.2022 г.

Неоснователно е оплакването на ищцата за незаконосъобразност на общото събрание поради непредставяне на пълномощни към протокола на ОС. Действително съгласно изискването на разпоредбата чл. 14, ал. 5 ЗУЕС пълномощните стават неразделна част от протокола, но доколкото същите са били представени в производството пред настоящият състав и са приети като доказателства по делото, поради което не би могло да се приеме, че същите липсват. По отношение на оплакванията за липсата на представителна власт на пълномощните следва да се посочи, че съгласно разрешенията, дадени в Тълкувателно решение № 5/2014 г. от 12.12.2016 г. по тълк. дело № 5/2014 г. на ОСГТК на ВКС липсата на представителна власт засяга единствено вътрешното правоотношение между представителя и представлявания. Систематичното място и граматическото тълкуване на разпоредбата на чл. 42, ал. 2 ЗЗД сочат, че тя е установена единствено и изключително в интерес на мнимо представлявания. Следователно, се налага извод, че единствено представлявания може да се позове на евентуална недействителност на упълномощителната сделка.

По отношение на оплакванията за незаконосъобразност на решението т. 4, а именно липсата на предвидения кворум от 67 % от идеални части от общите части на етажната собственост, настоящият състав намира същото за основателно. От представените по делото от ответника писмени доказателства т. ч. и от таблицата за базисни пазарни цени за офис сграда с магазини, на адрес се установява, че представените идеални части на процесното събрание са били 77.87 %. Съгласно разпоредбата на чл. 17, ал. 2, т. 7 от ЗУЕС ОС на ЕС взема решение за възлагане правомощията или на част от тях на управителния съвет /управителя/, както и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридически или физически лица, които не са собственици – с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. По делото от представения протокол за проведено ОС от 19.01.2022 г. се установява, че решението по т. 4 за избор на избор на фирма за управление на етажната собственост е взето с мнозинство от 64.91 % от идеалните части на ЕС, доколкото ищецът по всички точки е гласувал против, а същият съгласно представените от ответника документи притежава 12.941 % идеални части. С оглед на гореизложеното, доколкото са възложени правомощията на управителния съвет на юридическо лица, които не е собственик с решението по т. 4 от процесния протокол и същото е взето в противоречие с разпоредбата на чл. 17, ал. 2, т. 7 ЗУЕС, то следва да бъде отменено.

По отношение на останалите атакувани решения по т. 1, т. 2.1 и 2.2 протокола от Общо събрание на собствениците проведено на 19.01.2022 г., настоящият състав счита, че решенията по тази точка са законосъобразни са взети с мнозинство от присъстващите идеални части съгласно чл. 17, ал. 3 ЗУЕС, а именно с мнозинство, повече от 50 на сто от представените идеални части. Решенията по т. 1 и 2.1 са за разходи свързан с управлението на етажната собственост. Според § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС „Разходи за управление и поддържане“ са разходите за консумативни материали свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и

контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноси, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. В тази връзка следва да се приеме, че разходите свързани с почистване и привеждане на юридическата дейност трябва да се счита за допустим разход за управление, още повече, че юридическата дейност изисква и специална правоспособност. По отношение на решението т. 2.2 същото касае разходи за необходим ремонт, което по своя характер представлява дейност за привеждане на сградата, на общи части, инсталации или части от тях в съответствие с нормативните изисквания за техническа пригодност на сградата и инсталациите, включително и покривите, с оглед отстраняване на създадени пречки или неудобства за нормалното използване на сградата и самостоятелните обекти в нея, поради което попада извън предвидените хипотези по чл. 17, ал. 2 от ЗУЕС. С оглед на гореизложеното настоящият състав намира, че решенията по т. т. 1, т. 2.1 и 2.2 са законосъобразни и предявеният иск следва да бъде отхвърлен.

За пълното следва да се посочи, че не следва да бъдат обсъждани други доводи за незаконосъобразност на решения на ОС, доколкото такива не са навеждани в исковата молба, а е недопустимо решение на ОС на етажните собственици да бъде отменено на основание, което не е посочено в исковата молба, в който смисъл е решение № 58 от 25.03.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5704/2013 г.

По отговорността на страните за разноси:

На основание чл. чл. 78, ал. 1 ГПК ищцата имат право на разноси по делото, като страната претендира сумата от 80 лв. заплатена държавна такса и 1000 лв. адвокатско възнаграждение. Поради частичната основателност на исковата молба на ищцата следва да бъде присъдена сумата от 270 лв. На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК ответникът има право на разноси, като страната претендира сумата от 1000 лв., представляваща заплатено адвокатско възнаграждение, като с оглед изхода на спора на страната следва да се присъди сумата от 750 лв.

Воден от горното, Софийски районен съд,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по исковете с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, предявени от И. Б. Л., ЕГН ***** със съдебен адрес адрес, чрез адв. К. С. срещу собственици в Е.С., находяща се на адрес адрес, Решение на Общото събрание на етажната собственост, обективизирано в т. 4, от Протокол от Общо събрание на собствениците проведено на 19.01.2022 г., с което е взето решение за избор на фирма ЮЛ да предоставя услугата „професионален домоуправител“, с цена 6.50 лв. месечно, като **ОТХВЪРЛЯ** исковете с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на Решение на Общото събрание на етажната собственост, обективизирано в т. 1 от Протокол от Общо събрание на собствениците проведено на 19.01.2022 г., с което е взето решение за

представителство на фирма ЮЛ пред съда и хонорар от 300 лв., загубилият делото да поеме разносните и сумата да се нареди след приключване на делото, а при положение, че фирма ЮЛ загуби делото, то хонорарът да се вземал от общата каса, за отмяна на Решение на Общото събрание на етажната собственост, обективирано в т. 2.1 от Протокол от Общо събрание на собствениците проведено на 19.01.2022 г., с което е взето решение за смяна на почистващата фирма с почистващо лице, което да почиствало един път седмично за сумата от 110 лв., като да бъде включено почистването на прозорци и входната врата два пъти месечно, както и за отмяна на Решение на Общото събрание на етажната собственост, обективирано в т. 2.2 от Протокол от Общо събрание на собствениците проведено на 19.01.2022 г., с което е взето решение за възстановяване на 250 лв. на собствениците на офис *** за заплатен разход за отпушване на канализация, като се възстановят чрез приспадане.

ОСЪЖДА Етажните собственици в Е.С., намираща се на адрес адрес, да заплатят на И. Б. Л., ЕГН ***** със съдебен адрес адрес, чрез адв. К. С., на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК сумата в размер на 270 лв., представляваща разноски в исковото производство.

ОСЪЖДА И. Б. Л., ЕГН ***** със съдебен адрес адрес, чрез адв. К. С. да заплати на Етажните собственици в Е.С., намираща се на адрес адрес, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК сумата в размер на 750 лв., представляваща разноски в исковото производство.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____