

РЕШЕНИЕ

№ 20435

гр., 11.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 165 СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРАСИМИР В. СОТИРОВ

при участието на секретаря ДАЙАНА АНТ. АНТОВА
като разгледа докладваното от КРАСИМИР В. СОТИРОВ Гражданско дело
№ 20231110135398 по описа за 2023 година

РЕШИ:

РЕШЕНИЕ

№ ... / ...

11.12.2023 г., гр.....

В ИМЕТО НА НАРОДА

Софийски районен съд, 165 граждански състав, в открито заседание, проведено на шестнадесети ноември две хиляди двадесет и трета година, в следния състав:

Председател: Красимир Сотиров

при секретаря: Дайана Антова, като разгледа докладваното от съдия Красимир Сотиров гр.д. №35398 по описа за 2023г. на СРС, 165 състав, за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.40 ал.1 от ЗУЕС.

Образувано е по предявен в срок иск за отмяна на решени от Р. И. К., чрез адв.Т. Г. от

АК- гр.М, за отмяна на решения на Общо събрание на ЕС, намираща се в гр....., ж.к. „.....“, бл., представлявана от- председател на УС, която се иска отмяна на решенията на ЕС, /ЕС/, на общо събрание, /ОС/, проведено на 04.03.2023г. Ищцата твърди, че е собственик на самостоятелен обект в сградата- ЕС, съставляващ Апартамент ..., като на 28.02.2023г. се е запознала с покана за общо събрание на ЕС, която е била залепена на входната врата на сградата със следния дневен ред: „1.Годишен отчет (приходно-разходен) за изминалата 2022 г.; 2.Други“, насрочено за 04.03.2023 г. от 18:00 ч. в Апартамент Поддържа, че не е спазена законовата процедура за свикване на ОС, а именно- поканата да бъде поставена минимум 7 дни преди датата на събранието и за същото да бъде съставен протокол с отбелязване на датата и часа на поставяне на поканата. Твърди, че мястото на провеждане на общото събрание не е било подходящо, доколкото същото представлявало личния апартамент на един от етажните собственици и по този начин се ограничавал достъпа за участие на определени лица в ОС. Твърди се, че представител на ищеца не е бил допуснат до участие в проведеното ОС. Оспорва да е бил наличен необходимият кворум за провеждане на ОС. Посочва се, че в изготвеният протокол от ОС не били отбелязани идеалните части на лицата от ЕС, нито бил подписан от присъствалите лица. Също така липсва поставено съобщение за проведеното ОС. Ищецът твърди, че се е запознал с Протокола от проведеното ОС едва на 26.05.2023г., връчено й по имейл. Моли за отмяна на взетите решения на ОС и претендира присъждане на разноски.

В законен срок ответникът депозира отговор на исковата молба, чрез адв.А. К. от САК, с който оспорва иска като недопустим и неоснователен. Сочи, че ищцата е напуснала ЕС още през м.10.2019 г. Поддържа, че ищцата не живее на посочения адрес от 2019г. Посочва, че понастоящем в имота живеят дъщерята на ищцата-, като те са били включени в представения по делото протокол. Сочи, че представителят на дъщерята на ищцата не е бил допуснат до участие в ОС, тъй като същият не се легитимирал надлежно и е отказал да представи копие от пълномощно. Оспорва се ищцата да е предоставила електронен адрес или друг адрес, респ. телефон, за уведомяване за насрочените ОС и взетите решения. С оглед изложеното поддържа, че срокът за обжалване е започнал да тече за ищцата от датата на поставяне на съобщението за изготвен протокол, а именно- от 08.03.2023 г., от което следва че същият е изтекъл на 07.04.2023 г. и исковата молба е подадена извън срока по чл.40 ЗУЕС. Сочи се, че на 10.05.2023 г. управителят на ЕС е получил молба за предоставяне на протокола, но не от ищцата, а от, легитимиращ се като собственик на самостоятелен обект в сградата, което е било отказано. Впоследствие е изпратен имейл от адвоката на ищцата до управителя на ЕС за изискване на протокола, като същият бил надлежно изпратен по имейл. Оспорва ищцата да притежава правен интерес за завеждане на иска, тъй като приемането на годишния отчет за 2022 г. не засяга правната й сфера и считано от 01.10.2019г. ищцата не е внесла нито една вноска в касата на ЕС. Видно от протокола не била обсъждана промяна в размера на дължимите от собствениците вноски за ФРО, нито е гласуван бюджет за следващ период. Оспорва мястото на провеждане на ОС да не е подходящо, като поддържа, че са били допуснати представители на етажните собственици. Оспорва ищцата да е заявила лично участие или чрез пълномощник в ОС. Поддържа се, че в поканата за провеждане на ОС е инкорпориран и протоколът за залепването на поканата. Също така се твърди към съставения протокол от ОС да е приложен списък с присъствалите на събранието лица. Посочва, че бил изготвен и Протокол за залепването на протокола от ОС и че приложенията към протокола не се предоставят на собствениците освен при конкретно искане от член на ОС. Моли за прекратяване на делото, респ. за отхвърляне на иска. Претендира присъждане на разноски.

Съдът, преценявайки събраните по делото доказателства и наведените доводи от страните, както и законовите разпоредби, относими към спора, намира предявения иск за неоснователен, поради следните съображения:

Приложен към исковата молба е преписи на НА за дарение на недвижим имот от

19.12.2007г., с който ищцата е надарена от родителите си с правото на собственост върху горния имот.

Представен е препис на протокол от проведеното ОС, съдържащ 4 точки- годишен отчет за 2022г., други- обсъждане на въпроса за етапа, на който се намират делата, заведени срещу и тези, заведени от Р. К. срещу ЕС, въпроси, свързани с разчистването на боклук в подстълбищното пространство в мазето и за заключването на междустълбищните прозорци на ет.4, 5, и 6.

Представена е покана за свикване на ОС, залепена на 28.02.2023г.

Приложени към отговора на искова молба са съобщение от 08.03.2023г. за изготвения протокол от ОС на ЕС и молба от, връчена чрез куриер, до ЕС, за представяне на препис от протокол от ОС, която е оставена без уважение, поради това, че лицето не е собственик на СОС в сградата- ЕС.

Представено е от ответника извлечение от домовата книга.

В о.с.з. са разпитани двама свидетели на ответната ЕС- Галина Стоилова и Калина Петрова, присъствали на процесното ОС, което е проведено в дома на домоуправителя. И двамата свидетеля посочват, че е настанала конфликтна ситуация с представител по пълномощие- адвокат, на обитателите на, който не е показал валидно пълномощно и не е бил допуснато до ОС.

Правните изводи на настоящата съдебна инстанция са следните:

Разпоредбата на чл.40 от ЗУЕС дава право на всеки собственик към датата на събранието да иска отмяна на незаконосъобразно решение на ОС. Незаконосъобразността на решение на ОС по смисъла на чл.40 от ЗУЕС може да се изразява в допускането на процедурни нарушения при неговото вземане или несъобразяването на съдържанието му с изискванията на закона. Искът по чл.40 от ЗУЕС е конститутивен и независимо от броя на наведените основания за незаконосъобразност на решението на общото събрание се приема, че е предявен един иск. Решението на ОС на ЕС се отменя изцяло, когато съдът намери, че е налице порок при свикването му и формирането на волята или частично в случай, че порокът е в съдържанието на решението и касае само отделна част от взетите решения. Решенията на ОС на ЕС се формират от успоредни волеизявления на мнозинството от присъстващите на събранието, насочени към постигане на определена цел. След влизането им в сила решенията на ОС са задължителни за всички етажни собственици, вкл. и за тези, гласували „против“ на ОС, както и за неучаствалите лица.

В съдебната практика се поддържа, че предмет на отмяна по реда на чл.40, ал.1 от ЗУЕС могат да бъдат само приети позитивни решения, свързани с някаква промяна в правния мир, неблагоприятно засягаща било ищеца, било друг етажнен собственик. Приет е отчета за 2022г. на председателя на УС. Приемането на отчета няма само декларативен характер, като с приемането му се одобряват извършените разходи за ЕС. ВКС, намира, че това решение предизвиква промяна и подлежи на съдебен контрол, като приемането на решение за одобряване доклада за управление на ЕС и на отчета за приходите и разходите за определен период предполага информираност на етажните собственици за тези разходи. Оспорването на отчета предполага необходимост от получаване на информация. Подобна информираност настоящият състав намира за изключена за етажнен собственик, който не е заплатил нито една вноска за съотв. година, видно от представените преписи от домовата книга, /стр.58- 61/. Останалите решения по раздел „Други“ не представлява позитивни решения, които да засягат правата и интересите на ищцата или поне не се сочат твърдения в тази насока, като на ищца са дадени указания за установяване на правния му интерес от иска с разпореждане от 21.07.2023г.

Съгласно нормата на чл.13, ал.1 от ЗУЕС, ОС 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 събранието, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват ОС, за което се съставя протокол. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи - не по-рано от 24 часа след поставянето ѝ. В случая законният срок не е спазен, като ОС на 04.03.2023г. е свикано на 28.02.2023г. Видно от протокола и се установява от гласните доказателствени средства е, че представителите на са надлежно уведомени за свиканото ОС и е изпратен представител по пълномощие на него, който не е бил допуснат, поради липса на такова. Съгласно чл.14, ал.3 от ЗУЕС, собственик или ползвател може да упълномощи адвокат с писмено пълномощно. С оглед на горното правилно представителят по пълномощие не е бил допуснат на ОС. В тази хипотеза неспазването на срока за свикване на ОС на ЕС не може да се приеме за съществено нарушение, обосноваващо отмяна на взетите решения. Не може да се приеме и аргумента за неподходящо избрано място за провеждане на ОС на ЕС, доколкото не е налице нарушение на нормативно определено място за провеждане на ОС. Видно от доказателства е, че е поставено на 08.03.2023г. съобщение за изготвяне на протокола по чл.16, ал.7 от ЗУЕС, което е подписано от домоуправителя и от собственика на ап.10. Съдът е приел за начална дата на срока за обжалване по чл.40 от ЗУЕС- 26.05.2023г., на която дата е бил връчен по имейл на проц. представител препис от протокола на процесното ОС на ЕС.

Относно кворума за провеждане на ОС, съобразно приложимата редакция на чл.15, ал.1 от ЗУЕС, изискваща най- малко 67 на сто идеални части от общите части на ЕС за провеждане на ОС, като са отбелязани 60,257 на сто идеални части, законосъобразно ОС е било отложено с 1 час, съобразно чл.15, ал.2 от ЗУЕС. Горното се установява от приложените към исковата молба писмени доказателства и следва да се приеме този аргумент за неоснователен. С оглед на горното исковата претенция подлежи на цялостно отхвърляне.

Отговорността за разноски в гражданския процес се изразява в правото на страна, в чиято полза е решено делото да иска заплащане на направените от нея разноски, респ. в задължението на насрещната страна да ѝ ги заплати. При този изход на делото в тежест на ищцовата страна следва да бъдат присъдени сторените в хода на производството деловодни разноски, които се свеждат до заплатеното по банков път адвокатско възнаграждение за процесуално представителство от 1 000 лв.

Така мотивиран, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Р. И. К., ЕГН:*****, срещу ЕС на сграда, находяща се в гр....., намираща се в ж.к. „.....“, бл., представлявана от- председател на УС, иск за отмяна на взети решения на ЕС на Общо събрание, проведено на 04.03.2023г. като неоснователен.

ОСЪЖДА Р. И. К., ЕГН:*****, на основание чл.78, ал.3 от ГПК, да заплати на ЕС на сграда, намираща се в ж.к. „.....“, бл., представлявана от- председател на УС, сума от 1 000 /хиляда/ лв., представляваща сторени деловодни разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред СГС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Да се връчат преписи от решението на страните, чрез процесуалните им представители.

Районен съдия:

Съдия при Софийски районен съд: _____