

# РЕШЕНИЕ

№ 6113

гр. София, 04.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 41 СЪСТАВ**, в публично заседание на  
шести март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА

при участието на секретаря НИКОЛЕТА СТ. И.  
като разгледа докладваното от МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА Гражданско  
дело № 20221110156449 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на глава осемнадесета, раздел I, чл. 235 ГПК.

Образувано е по искова молба на С. Т. С., с която срещу етажните собственици от ЕС, находяща се на адрес: [\*\*\*\*\*], представлявана от [\*\*\*\*\*], е предявен иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решението по т.1, взето на проведено на 07.09.2022 г. събрание на етажните собственици.

Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост – [\*\*\*\*\*], находящ се в [\*\*\*\*\*], ет. 9. Твърди, че в периода юли – август 2022 г., извършил ремонт на апартамента си, като *премахнал съществуващата покривна табакера и я преобразувал в покривна капандура, чрез демонтиране на съществуващи покривни прозорци, разширяване на отвора за остъкляване, монтиране на дограма и оформяне на слънцезащитно съоръжение от олекотени материали над дограмата, разширяване на отвора за остъкляване между оси 7-8 и монтаж на допълнителни прозорци, като по този начин в пространството, получено след разширяване на отвора, монтирал общо две двойки прозорци на два реда - един над друг*. Посочва, че при извършване на тези ремонтни дейности не са засегнати носещи конструктивни елементи, поемащи сеизмични натоварвания, не са променени натоварванията, нито устойчивостта на обекта на сеизмични въздействия, напротив дейностите били извършени при стриктно съблюдаване на указания, предоставени от специалисти конструктор и архитект. Ищецът поддържа, че въпреки извършеният ремонт да попада в хипотезите на чл. 185, ал. 1 ЗУТ, в протокол на ОС на ЕС от 07.09.2022 г., било записано, че повечето от присъстващите считали строежа за незаконен, поради което било вписано като взето решение – да се възстанови конструкцията на апартамента, съответно на сградата в първоначалния ѝ вид в срок до 10

ноември 2022 г., което решение ищецът твърди да е нелегитимно, неправилно и незаконосъобразно. Сочи, че липсвала покана за свикване на ОС на ЕС, в протокола липсвало отбелязване кой е председателстващ и протоколчик на ОС, както и кои лица са присъствали. Не било ясно кой от етажните собственици как е гласувал, тъй като липсвали подписи и изявления, както и какъв е бил кворумът на присъстващите. Не било посочено кои лица са се явили, съответно идеалните части, които представляват, направените изявления и предложения. На следващо място, посочва, че протоколът не е бил поставен на публично и достъпно място, нито било залепено съобщение, че е изготвен. Ищецът оспорва съдържанието на протокола, тъй като не били отразени действителните волеизявления на присъстващите, не били вписани действителните резултати от гласуването, както и поради това, че не били отразени коректно обстоятелствата относно провеждането на събранието, в това число броят на присъстващите, т.е. не се съдържали необходимите реквизити съгласно чл. 16, ал. 5 ЗУЕС, а вписаните не отговаряли на действителността. Ищецът се позовава на разпоредбата на чл. 185, ал. 1 ЗУТ, като твърди, че именно тя е приложима в настоящия случай, като предложил да предостави становища от проектантите на сградата, но това негово предложение не било отразено в протокола, като посочва подробно още неточности при изготвянето му. Моли за уважаване на исквете и за присъждане на разноски.

В срока по чл. 131 ГПК, ответникът е подал отговор, с който твърди, че искът е недопустим, като предявен след изтичане на 30-дневния преклузивен срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС, тъй като съобщението за изготвяне на протокола било обявено на 14.09.2022 г. на таблото във входа на [\*\*\*\*\*], т.е. срокът за предявяване на иска изтекъл на 13.10.2022 г. Ответникът не отрича, че на 15.09.2022 г. е изпратен имейл с копие от протокола, но този начин на уведомяване бил относим за лицата, които отсъстват от [\*\*\*\*\*] повече от месец, сред които лица ищецът не попадал. По същество оспорва твърденията, че липсва покана за свикване на ОС, както и че протоколът не е бил изготвен и съобщен в съответствие с чл. 16, ал. 2, 4, 5 и 7 ЗУЕС, като допълва, че ищецът не е оспорил съдържанието на протокола в 7-дневния срок съгласно чл. 16, ал. 9 ЗУЕС. Моли за отхвърляне на иска.

*Софийски районен съд, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, заявени в хода на производството, намира за установено следното от фактическа страна:*

Между страните не е спорно, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в сградата в режим на етажна собственост от процесния адрес, което обстоятелство е изрично отделено като безспорно при приемането на доклада по делото в първото открито съдебно заседание, в което е бил даден ход на производството. За безспорни са отделени и обстоятелствата, че [\*\*\*\*\*] изпълнява функциите на професионален домоуправител на процесната етажна собственост, както и че в срока по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС ищецът не е подал възражения срещу съдържанието на протокола пред управителя на [\*\*\*\*\*].

Към отговора на исквата молба ответникът е представил покана за Общо събрание съгласно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС от [\*\*\*\*\*] като управител на [\*\*\*\*\*] от адрес: [\*\*\*\*\*]. В същата е посочено, че общо събрание ще се проведе на 07.09.2022 г. /сряда/ от 19:00 ч пред входа на сградата при следния дневен ред: обсъждане и решаване на проблема с реконструкцията на покрива и

преустройството му в тераса към [\*\*\*\*\*], като се има предвид, че собственикът трябва да има изготвен проект, представен и съгласуван с останалите собственици в ЕС съгласно чл. 185, ал. 2 ЗУТ и разрешение за строеж от органа, издал разрешението за строеж на сградата; т. 2. Вземане на решение за поставяне на климатици на едни и същи места на отделните апартаменти, следвайки определен ред и запазване на архитектурната декорация на сградата; 3. Разни.

Приет като доказателство е и протокол за поставяне на поканата за общото събрание, от който е видно, че на 30.08.2022 г. в 08:00 часа представител на [\*\*\*\*\*] и двама представители на [\*\*\*\*\*] са поставили поканата на табло, намиращо се във входа на ЕС и на входната врата на [\*\*\*\*\*]. Върху протокола за поставяне на поканата има положени подписи на управителя на [\*\*\*\*\*] и на двама свидетели – [\*\*\*\*\*] от [\*\*\*\*\*] и [\*\*\*\*\*] от [\*\*\*\*\*].

Приет като доказателства по делото е и протокол от проведеното на 07.09.2022 г. общо събрание на собствениците на жилища и обекти в жилищна сграда, находяща се в [\*\*\*\*\*], [\*\*\*\*\*] с 64 броя самостоятелни обекта. В протокола е отбелязано, че заседанието е проведено в 19 часа, за което е било съобщено чрез покана, поставена на информационното табло и на външната врата на 30.08.2022 г. по реда на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС. Удостоверено е, че на общото събрание са присъствали лично и чрез представители по-малко от 67 % ид. ч от общите части на [\*\*\*\*\*], поради което събранието е отложено с един час, след изтичането на който е констатирано, че са се явили лично или чрез представители 55,04 % ид.ч. от общите части на [\*\*\*\*\*]. В протокола е инкорпориран списък на етажните собственици и е направено отбелязване кои от тях са явяват. Видно от протокола, че събранието е председателствано от управителя и представител на [\*\*\*\*\*], управител на ЕС. По т. 1 от дневния ред са направени следните предложения: 1. Да се даде шанс на собственика на [\*\*\*\*\*] да направи и изработи инвестиционен проект, да го представи в общината и ако е възможно да получи разрешение за узаконяване на реконструкцията на апартамента си. Това предложение не е било прието. 2. Да се възстанови конструкцията на апартамента в първоначалния ѝ вид в срок до 10 ноември. „За“ са гласували 51,89 % от представените идеални части от общите части, а „против“ 3,15 %. Предложението е обявено за прието. 3. Собственикът, извършил преустройството, да поеме гаранцията на покрива до нейното изтичане, като завери нотариално декларация за отговорност до 23 септември. „За“ са гласували 51,89 % от представените идеални части от общите части, а „против“ 3,15 %. Направено е обобщение на взетото по т. 1 решение, както следва: Да се възстанови конструкцията на апартамента, съответно тази на сградата в първоначалния вид, отговарящ на архитектурния план в срок до 10 ноември, както и да се подпише декларация с нотариално удостоверяване на подписа за поемане на гаранцията на покрива за сметка на собственика на [\*\*\*\*\*] до 16 септември в присъствието на Управителния съвет. При отказ [\*\*\*\*\*] са подаде жалби до съответните институции. По т. 2 и т. 3 от дневния ред не са взети решения. Протоколът е подписан за протоколчик от [\*\*\*\*\*], която е положила подпис и като изготвила протокола, а за председател подпис е положен от [\*\*\*\*\*].

Не е спорно, а и това се установява от справка по партидата на [\*\*\*\*\*], че [\*\*\*\*\*] и [\*\*\*\*\*] са управители на дружеството.

Към протокола от проведеното общо събрание на 07.09.2022 г. е представен

и списък на присъстващите на общото събрание собственици на самостоятелни обекти в сградата с посочени имена, номер на обект, прилежащи ид.ч., начин по който е гласувано по т. 1 от дневния ред и подпис, удостоверяващ присъствието на представител за съответния обект. Видно от същия, че на събраниято са присъствали и съответно са положили подписи в списъка собствениците на общо 55.04 % от ид. ч от общите части на сградата.

Като доказателство по делото е прието и съобщение от 14.09.2022 г., подписано от управителя на „[\*\*\*\*\*]“ и управител на ЕС, в което съобщение е посочено, че е изготвен протоколът от проведеното на 07.09.2022 г. общо събрание. Изрично е вписано в съобщението, че копие от същия е поставено на таблото в сградата, намиращо се във входа на [\*\*\*\*\*]. Посочено е, че всеки има право да получи препис от него съгласно чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, като е указано, че протоколът може да бъде оспорен пред управителя в 7-дневен срок от датата на съобщението, но не по-късно от един месец, ако собственикът, обитателят или ползвателят отсъства съгласно чл. 16, ал. 9 ЗУЕС В съобщението е посочено, че същото е поставено на таблото за обяви във входа и на входната врата. Подписано е от управителя на [\*\*\*\*\*] [\*\*\*\*\*].

За поставянето на съобщението за изготвен протокол от ОС на ЕС е съставен протокол, подписан от управителя на [\*\*\*\*\*] [\*\*\*\*\*], както и от двамата представители на ЕС – [\*\*\*\*\*] от [\*\*\*\*\*] и [\*\*\*\*\*] от [\*\*\*\*\*].

Приета е и декларация с нотариално удостоверяване на подписа на ищеца, с която е заявил, че ще поеме разходите по отстраняване на възникнали вследствие на извършените от него ремонтни работи проблеми в гаранционния срок на покрива.

По делото са представени и са приети и други писмени документи, съдържанието на които съдът намира, че е неотнормимо към предмета на спора и изследване на въпроса за основателността на предявения от ищеца конститутивен иск по чл.40, ал. 1 ЗУЕС.

Пред Софийски районен съд са събрани гласни доказателствени средства, като са разпитани свидетелите [\*\*\*\*\*] и [\*\*\*\*\*]. Въз основа на показанията им съдът приема за установено следното:

Свидетелят [\*\*\*\*\*], собственик на [\*\*\*\*\*], е заявил, че си спомня добре проведеното в началото на м.септември 2022 г. общо събрание, на което се е обсъждал въпросът за преустройството на покрива в тераса от един от собствениците на жилище във въпросния вход. Била е поставена покана за въпросното събитие, както и съставен протокол за поставянето ѝ повече от седмица преди самото събрание. Първоначално не е имало кворум, за да започне веднага събраниято. Изчакали и след определено време вече имало достатъчно кворум. Тогава [\*\*\*\*\*], представителят на [\*\*\*\*\*], попитал дали някой иска да е протоколчик на събраниято, но никой не изявил желание, тъй като обичайно било един и същи човек да водил протокола – жена на име [\*\*\*\*\*], която винаги идвала с [\*\*\*\*\*]. Свидетелят е предположил, че е също от [\*\*\*\*\*]. Всички се съгласили тя да е протоколчик на събраниято. Основната обсъждана тема била преустройството на покрива на последния етаж. Първоначално собствениците искали да се установят причините защо се е случило това, като ищецът изложил поредица от аргументи, но останалите собственици се

интересували най-вече какво ще стане с гаранцията на покрива след това преустройство и има ли нужните документи, за да го извърши. По мнение на свидетеля повечето хора дори били съгласни първоначално, но в течение на разговора общата нагласа се променила, тъй като ищецът отказал да представи парична сума като гаранция, ако протече покривът. В крайна сметка се взело решение да се възстанови покривът, както е бил първоначално. След няколко дни протоколът се изготвил от протоколчика и бил поставен на входната врата и на таблото за обяви, близо до входната врата на входа. Относно начинът, по който се гласуват решенията и се отразява начинът на гласуване на ОС, свидетелят е пояснил, че в повечето пъти се обявява какво се гласува и след това с вдигане на ръка и преброяване се отразява резултатът от гласуването. Протоколчикът извършвал преброяването.

Свидетелят [\*\*\*\*\*], собственик съм на [\*\*\*\*\*], също си спомня процесното общо събрание, както и че провеждането му е било предварително обявено чрез покана, която тя лично получила по имейл, тъй като не живеела в сградата. Било е в срока, който е законът предвиждал. На събранието не присъствали всички етажни собственици. Присъствал представител от [\*\*\*\*\*], който имал списък с всички етажни собственици по апартаменти, съответно присъствието на всеки се отразявало в този списък. След това започнали обсъжданията по същество по точките от дневния ред, посочен в поканата. Събранието се ръководело от представителя на [\*\*\*\*\*], а протоколчик е била жена, също от [\*\*\*\*\*]. Свидетелят няма спомен да е гласувано за избор на председател на събранието и протоколчик. Провело се обсъждане по всяка точка от дневния ред, като свидетелят следяла много внимателно нагласите на присъстващите относно преустройството. Споменали се предложенията за решения, които били отразени впоследствие и в самия протокол. Протоколчикът минавала с лист между хората да пита кой за какво гласува, но свидетелят не се била подписвала как е гласувала, заявила гласа си устно на протоколчика.

Хората, които стояли близо до свидетеля, били „за“ това, което е направено, имало и „против“ и впоследствие, след изготвяне на протокола, свидетелят останала изненадана, тъй като решенията, които били вписани, не били подкрепени с нищо. На свидетеля не е известно някой собственик да е възразил срещу съдържанието на протокола, като тя също не е подавала възражения до управителя.

*При така установеното от фактическа страна Софийски районен съд намира от правна страна следното:*

Предявен е иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията по т. 1 от дневния ред, взети на проведеното на 07.09.2022 г. общо събрание на [\*\*\*\*\*].

За да бъде допустим иск по чл. 40 ЗУЕС освен да са налице всички изискуеми абсолютни процесуални предпоставки за допустимост на един иск, следва той да е предявен от лице, притежаващо самостоятелен обект в сградата ЕС и в законоустановения преклузивен срок.

На първо място, в чл. 40, ал. 2 ЗУЕС (изм. ДВ. бл. 57/26.07.2011 г., бр. 26 от 2016 г. – редакция действаща към датата на приемане на обжалваните решение на ОС на ЕС) законодателят е предвидил, че потестативното право да се иска отмяна на взетите от ОС на ЕС решения може да се упражни пред съд, но само в предвидения 30-дневен преклузивен срок, който започва да тече от

оповестяването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. Съгласно чл. 16, ал. 7 от З. (изм. ДВ. бл. 57/26.07.2011 г., бр. 26 от 2016г.) председателят на управителния съвет (управителят) в 7-дневен срок от провеждане на ОС на ЕС поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола, като за поставянето на съобщението се съставя протокол от председателя на УС (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. В цитираната разпоредба е предвидено, че копие от протокола в случаите по чл. 13, ал. 2 ЗУЕС се изпраща на посочената електронна поща, а когато лицето по чл. 13, ал. 2 ЗУЕС не е посочило електронна поща, на която да му бъде изпратено копие от протокола, то се смята за уведомено с поставянето на съобщението.

В разглеждания случай по делото е представено съобщение за изготвен протокол от проведено общо събрание на етажните собственици, в което е посочено, че на основание чл. 16, ал. 7 ЗУЕС се съобщава на собствениците, че протоколът от проведеното на 07.09.2022 г. общо събрание на собствениците в ЕС е изготвен. Датата на поставяне на това съобщение – 14.09.2022 г. Следва да се приеме, че именно от 14.09.2022 г. за ищеца е започнал да тече и предвидения в чл. 40, ал. 2 ЗУЕС преклузивен срок за обжалване на решенията на ОС на ЕС, проведено на 07.09.2022 г. Ето защо следва да се приеме, че 30-дневният срок за обжалване е изтекъл на 14.10.2022 г., когато и ищецът е предал исковата молба на пощенски оператор за доставянето ѝ в съда. Предвид това при съобразяване на правила за изчисляване на сроковете по ГПК, следва да се заключи, че исковата молба е подадена в срок.

Налице е и другата предвидена в чл. 40, ал. 1 ЗУЕС предпоставка за допустимост на предявените искове, а именно те да са предявени от някой от собствениците в [\*\*\*\*\*]. По отношение на наличието на тези предпоставки между страните не съществува спора и това обстоятелство е обявено за безспорно между страните на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 ГПК от съда.

С оглед всичко изложено съдът намира, че предявеният иск е допустим и следва да се разгледа *по същество*.

За да бъде уважен иск по чл. 40 ЗУЕС следва да бъде установено, че обжалваното решение на ОС на ЕС противоречи на императивни правни норми или на разпоредби, установени с Правилник на вътрешния ред на ЕС или че решението е взето в нарушение на предвидените в закона или правилника процедури и правила за вземане на решения, в това число при нарушение на правилата за свикване на ОС на ЕС, правилата за наличие на кворум и на мнозинство при вземане на решения. С оглед исковия характер на производството и при спазване на основния принцип в него - диспозитивното начало, предметът на делото е очертан от изложените в исковата молба обстоятелства, т. е. съдът е обвързан само от основанията за отмяна на обжалваното решение на ОС на ЕС, посочени в исковата молба или добавени по-късно по реда на отстраняване на нередовности в исковата молба или чрез изменение на иска, каквито в настоящия случай не са налице. Това е така и доколкото съдът не дължи да проверява служебно спазването на процедурата по свикване и провеждане на общо събрание. В този смисъл и решение № 37/20.04.2016 г. по гр. д. № 4432/2015 г. на В., I г. о., решение № 58/25.03.2014 г. по гр. д. № 5704/2013 г. на ВКС, I г. о., определение № 165/19.02.2010 г. по гр. д. № 1461/2009 г. на ВКС, I г. о.

В чл. 13 ЗУЕС (изм. ДВ, бр. 57/2011, бр. 26 от 2016 г.) е предвиден редът за свикване на общо събрание на собствениците в ЕС, а именно чрез покана, която се поставя на видно и общодостъпно място в сградата не по-късно от 7 дни преди датата на провеждането му, като датата и часът задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол, а когато собственикът не ползва самостоятелния обект или отсъства повече от един месец, за което е уведомил председателя на УС, поканите за свикване на общото събрание му се изпращат на посочения от него адрес и електронна поща. В настоящия случай видно от представения по делото протокол за поставяне на Поканата за ОС, в който е удостоверено именно, че на информационно табло и на входната врата на входа са били поставени покани за ОС на ЕС, което ще се проведе на 07.09.2022 г. от 19 ч., като в протокола са удостоверени датата и часа на поставяне на поканата на таблото – 30.08.2022 г. в 08.00 часа. Видно от представената към отговора на исковата молба покана в нея съобразно изискванията на чл. 13, ал. 7 ЗУЕС са посочени дневният ред, часа и мястото на провеждането на ОС на ЕС, като същата е подписана и от представител на професионалния домоуправител. Настоящият състав приема, че доколкото в производството е отделено за безспорно, че именно [\*\*\*\*\*] изпълнява по възлагане на [\*\*\*\*\*] функциите на професионален домоуправител, съответно управителят на това дружество – [\*\*\*\*\*] притежава необходимата легитимация да свиква общо събрание.

С оглед изложеното съдът намира, че не е налице соченото от ищеца основание за отмяна на приетите по т. 1 от дневния ред на проведеното на 07.09.2022 г. ОС на ЕС решения, поради порок в начина, по който е било свикано общото събрание и по-конкретно тъй като липсвала покана за свикване на общо събрание.

Досежно твърденията, че протоколът не съдържа необходимите съгласно ЗУЕС реквизити – липсвало отбелязване от кого се председателства събранието, взето ли е решение за избор на протоколчик, кое лице е избрано за протоколчик, липсвало отбелязване кои лица са присъствали, тъй като нямало подпис, кой как е гласувал и т.н., съдът намира следното:

Съгласно разпоредбите на чл. 16, ал. 2 ЗУЕС общото събрание се председателства от председателя или друг член на управителния съвет или от управителя. Ал. 4 и ал. 5 предвиждат, че за провеждането на общото събрание се води протокол. Протоколчикът се избира с обикновено мнозинство по предложение на председателстващия. Протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от [\*\*\*\*\*], 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.

Видно е от представения и приет като доказателство по делото протокол за проведеното на 07.09.2022 г. общо събрание, че в същия е записано, че събранието се председателства от управител, представляващ професионалния домоуправител [\*\*\*\*\*], като съставеният протокол носи подпис за председател на единия от двамата управители на дружеството – [\*\*\*\*\*]. Следователно и не е налице нарушение на правилото на чл. 16, ал. 2 ЗУЕС, предвиждаща кои лица могат да председателстват провеждането на събранието.

Законът не предвижда необходимост от избиране на председател на събранието, а очертава кръга от лица, които могат да изпълняват тази функция. В този аспект и доколкото събранието е председателствано от законен представител на управителя, не се констатира нарушение на процедурните норми, разписани в ЗУЕС.

На следващо място, установено е, че протоколът е подписан за протоколчик, съответно за лице, изготвило протокола от [\*\*\*\*\*]. От свидетелските показания на разпитаните свидетели съдът приема, че протоколчик на събранието е била жена на име [\*\*\*\*\*], която винаги идвала на провежданите общи събрания заедно с управителя на дружеството, изпълняващо функциите на управител на ЕС. Въз основа на показанията на свидетеля [\*\*\*\*\*] съдът приема, че обичайно било тази жена да е протоколчик на събранията на ЕС, а в конкретния случай, след като председателят на събранието е попитал дали някой иска да е протоколчик и никой не е изявил желание, всички са се съгласили протоколчик да бъде [\*\*\*\*\*]. Вярно е, че това решение на етажните собственици не е отразено в протокола за проведеното общо събрание. От друга страна обаче, вписването на избора на протоколчика не е сред задължителните реквизити на протокола съгласно чл. 16, ал. 5 ЗУЕС. В случая представеният протокол има съдържанието, изискуемо от закона - посочени са датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от [\*\*\*\*\*], които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата – "за", "против" (доколкото никой не е гласувал „въздържал се“), техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Протоколът е подписан от лицата, за които законът предвижда това – председател и протоколчик, като е установено, че лицата, които са подписали документа, на проведеното събрание са изпълнявали именно функциите на председател и на протоколчик. Обстоятелството, че в протокола за събранието липсва удостоверяване, че това [\*\*\*\*\*] е била избрана за протоколчик по мнение на настоящия състав на съда не опорочава провеждането на общото събрание, доколкото е установено, че протоколчик е бил избран, същата е съставила протокола и го е подписала в това си качество.

По оплакванията във връзка с кворума въз основа на приетия по делото протокол от 07.09.2022 г. от проведеното Общо събрание на ЕС, ползващ се с доказателствена сила подобна на официален свидетелстващ документ, доколкото по отношение на изготвянето и съдържанието му съществуват специални изисквания и след изтичане на срока за оспорване на съдържанието му същият се стабилизира и има обвързваща етажните собственици и съда доказателствена сила (в този смисъл решение № 8/24.02.2015 г. по гр. д. № 4294/2014 г. на ВКС I г. о), се установява, че на общото събрание са присъствали собственици на самостоятелни обекти в сградата, които притежават 55.04 % ид.ч. от общите части. Посочено е за всеки самостоятелен обект дали се явява негов собственик или не. Ищецът не е ангажирал доказателства да е оспорил по предвидения в чл. 16, ал. 9 ЗУЕС ред протокола от проведеното на 07.09.2022 г. ОС на ЕС, неразделна част от който е и списъкът на присъстващите. Както се посочи, в същия срещу всеки самостоятелен обект фигурира името на собственика, номер на притежавания обект, процент на прилежащите идеални части от общите части, как е гласувано по т. 1 от дневния ред (за или против) и е положен подпис от лицата,



присъствали на събранието срещу всеки самостоятелен обект. Ищецът не установява в производството списъкът на етажните собственици да не отразява коректно присъствалите на събранието лица, нито пък в срока по чл. 16, ал. 9 ЗУЕС да е оспорил съдържанието на протокола и приложения към него списък, отразяващ процентното съотношение на гласувалите за вземане на решенията по т. 1 от дневния ред.

Опровергани от доказателствата по делото се явяват и оплакванията на ищеца, че изготвянето на протокола не е било обявено по предвидения в закона ред. По делото са представени писмени доказателства и са събрани гласни такива, като в хода на разпитите на свидетелите [\*\*\*\*\*] и [\*\*\*\*\*], стана ясно, че след изготвянето на протокола от протоколчика, е било поставено съобщението за това на 14.09.2022 г. в 08:00 часа на таблото във входа и на входната врата, указващо на етажните собственици, че протоколът е бил изготвен. Свидетелят [\*\*\*\*\*] е заявила, че е получила протокола по имейл. Съставен е бил и протокол относно извършването на това действие от управителя на [\*\*\*\*\*] и двама от етажните собственици от процесната етажна собственост. Не се спори, като съдебно признание за този факт ищецът е направил в производството, че е получил препис от протокола и по ел.път, въпреки липсата на задължение за управителя да изпраща препис от протокола на лицата, обитаващи сградата на [\*\*\*\*\*], какъвто е ищеца.

В обобщение на изложеното съдът не констатира отклонения при изпълнение на предвидените от ЗУЕС задължения на управителя да изготви и обяви на етажните собственици, че протоколът от общото събрание, проведено на 07.09.2022 г. е бил изготвен, като им е указана възможността да оспорят съдържанието му в седемдневен срок, което право не са налице данни в настоящото производство да е било упражнено от ищеца (или от друг етажнен собственик).

За пълнота първоинстанционният съд следва да посочи, че въпросът относно законността на извършеното от ищеца преустройство на покривната конструкция и на фасадата на сградата (като общи на всички етажни собственици части) не е предметния обхват на спора по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС. Съгласно чл. 48, ал. 1 ЗУЕС (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., бр. 26 от 2016 г.) ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части или подмяна на общи инсталации и оборудване се извършва по решение на общото събрание на собствениците. Следователно и въпросът за извършване на ремонт, реконструкция и преустройство на общи части в режим на етажна собственост, каквито несъмнено са били засегнати с извършените от ищеца ремонтни дейности, е от компетентността на общото събрание на етажните собственици. В случай като процесния, когато такива дейности са били осъществени без да е налице овластяващо решение на общото събрание, то и в рамките на правомощията на този орган на [\*\*\*\*\*] е да вземе решение относно извършени вече от етажнен собственик ремонти, реконструкции и преустройства. Извън тази граница стои въпросът било ли е необходимо в случая ищецът да се снабди със строителни книжа или не, засегнати ли са носещи елементи на конструкцията, нарушена ли е сеизмичната устойчивост на сградата и т.н., доколкото това са обстоятелства, които биха могли да са релевантни за други спорове между страните, но не и за валидността и законосъобразността на взетите от ОС на ЕС на 07.09.2022 г. по т. 1 от дневния ред решения. Доколкото въпросите, които са били подложени на

обсъждане и гласуване, са от компетентността на ОС на ЕС, то и тези доводи на ищеца не следва да бъдат по-подробно обсъждани.

Останалите оплаквания, изложени като основания на предявения иск в исковата молба, касаят съдържанието на протокола от проведеното общо събрание, а доколкото ищецът не е подал писмено възражение срещу същия, то и в настоящото производство е недопустимо да се установява, че отразеното в протокола не отговаря на действителното положение.

В обобщение на изложеното и доколкото не се установява основателност на наведените оплаквания за незаконосъобразност на взетите решения, предявеният иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС следва да бъде отхвърлен.

*По разноските:*

С оглед изхода от спора правото на присъждане на разноски възниква само за ответника на основание чл. 78, ал. 3 ГПК. Съгласно представения по делото списък по чл. 80 ГПК на лист 92 от делото, се претендират разноските за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на сумата 1000 лева. Сума в посочения размер следва да се възложи в тежест на ищеца.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от С. Т. С., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес по делото: [\*\*\*\*] срещу [\*\*\*\*], находяща се на адрес: [\*\*\*\*], представлявана от [\*\*\*\*], с адрес по делото: [\*\*\*\*], сграда [\*\*\*\*], иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решенията по т.1 от дневния ред, взети на проведено на 07.09.2022 г. общо събрание на етажните собственици, както следва: „Да се възстанови конструкцията на апартамента, съответно на сградата в първоначалния вид, отговарящ на архитектурния план в срок до 10-ти ноември, както и да се подпише нотариална декларация за поемане на гаранцията на покрива за сметка на собственика на [\*\*\*\*] до 16-ти септември в присъствието на Управителния съвет. При отказ [\*\*\*\*] са подаде жалби до съответните институции“.

**ОСЪЖДА** С. Т. С., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес по делото: [\*\*\*\*] да заплати на основание чл. 78, ал. 3 ГПК на [\*\*\*\*], находяща се на адрес: [\*\*\*\*], представлявана от [\*\*\*\*], с адрес по делото: [\*\*\*\*], сграда [\*\*\*\*] сумата **1000 лева**, представляваща разноски за първоинстанционното производство.

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

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