

РЕШЕНИЕ

№ 430

гр. С., 19.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи юни през две хиляди
двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ирина Р. Славчева

Членове: Ивайло П. Георгиев
Лилия М. Руневска

при участието на секретаря Цветанка П. Младенова Павлова
като разгледа докладваното от Ирина Р. Славчева Въззивно гражданско дело
№ 20231800500314 по описа за 2023 година

С решение № 15 от 19.01.2023 год. по гр.д. № 601/2021 год. С.ският районен съд е отменил на основание чл. 42, ал. 2 от ЗУЕС по исковете с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС предявени от „Б.Х.“ ЕООД, гр. Н. и Е. Л. П., гражданин на Русия, роден на ***** год. срещу Етажна собственост на сграда с идентификатор 65231.919.144.4 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. С., находяща се в к.к. Б., Община С. с адрес к.к. Б. №63, хотел „А.“, всички решения, взети на проведеното на 17.05.2021 год. Общи събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 65231.919.144.4 по одобрените КKKP на гр. С. – хотел „К.“/“А.“ в к.к. Б., община С.. Решението е постановено при участието в производството на „П.И.Б.“ АД като трето лице – помагач на страната на ответника по делото

Срещу така постановеното решение са подадени въззивни жалби от ответника по делото – Етажната собственост на сградата с посочен по-горе идентификатор, както и от третото лице-помагач с твърдения, че същото е постановено в противоречие със събраните по делото доказателства и материалния закон. Молят съда да го отмени и вместо него да постанови друго, с което да отхвърли изцяло предявения иск.

Не е постъпил писмен отговор на подадените въззивни жалби.

След преценка на събраните по делото доказателства във връзка с доводите на страните съдът намира за установено от фактическа страна следното:

„Б.Х.“ ЕООД, гр. Н. и Е. Л. П., гражданин на Руската Федерация, са предявили срещу Етажна собственост на сграда с идентификатор 65231.919.144.4 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на гр. С., находяща се в к. к. „Б.“, Община С., с адрес к. к. „Б.“ № 63, хотел "А.", искиове за отмяна на решенията, взети от Общото събрание на собствениците на самостоятелни обекти в посочената сграда - етажна собственост, проведено на 17.05.2021 г.

Ищците твърдят, че са собственици на самостоятелни обекти в горепосочената сграда в режим на етажна собственост (ЕС). Сочат, че на 17.05.2021 г. било проведено общо събрание (ОС) на собствениците на самостоятелни обекти в сградата - етажна собственост, на което били взети решения по посочения в протокола дневен ред. Твърди се в исковата молба, че тези решения са незаконосъобразни поради нарушаване на императивни разпоредби на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) относно свикването и провеждането на ОС и относно формата и начина на вземане на решенията.

В срока по чл. 131 от ГПК ответникът Етажна собственост на сграда с идентификатор 65231.919.144.4 по одобрените КККР на гр. С., представляван на основание чл. 23, ал. 4 от ЗУЕС от Д. Д. А. – управител на ЕС, е представил отговор на исковата молба, в който е оспорил исковите, изразил е становище за тяхната неоснователност и е изложил подробни твърдения и съображения, че процесните решения са изцяло законосъобразни и са взети в съответствие с материалния и процесуалния закон.

Третото лице-помагач „П.И.Б.“ АД оспорва исковите, като счита същите за неоснователни и е изложил подробни твърдения и съображения за законосъобразност на процесните решения на ОС, аналогични с тези, изложени в отговора на исковата молба, подаден от управителя на ЕС.

Ищците са предявили субективно съединени иски с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС.

Исковите са допустими.

С исковата молба са представени неоспорени в настоящото производство нотариални актове, от чието съдържание се установява, че ищците се легитимират като собственици на самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 65231.919.144.4 по одобрените КККР на гр. С., находяща се в к. к. „Б.“, Община С., а третото лице-помагач „П.И.Б.“ АД е собственик на 62% от общите части на сградата.

Не е спорно, а и се потвърждава от съпоставката между датата на провеждане на ОС, посочена в протокола от провеждането му – 17.05.2021 год. и датата на подаване на исковата молба – 08.06.2021г., че исковите са предявени в установения в чл. 40, ал. 2 от ЗУЕС преклузивен срок.

Исковите са основателни.

Уважаването на конститутивния иск по чл. 40 от ЗУЕС е обусловено от установяването на едно от следните обстоятелства: решението на Общото събрание на ЕС противоречи на императивни правни норми или разпоредби, установени с приетия

Правилник за вътрешния ред на ЕС; решението е взето в нарушение на предвидените в закона или правилника процедури и правила за вземане на решение; решението е взето при нарушен ред за свикването на Общото събрание; решението е взето по въпрос, който е извън компетентността на Общото събрание на ЕС, предвидена в чл. 11 от ЗУЕС.

От събраните по делото писмени доказателства не се установява да е спазен редът за провеждане на ОС, установен в императивните разпоредби на чл. 16 от ЗУЕС.

В поканата за провеждане на Общо събрание на 17.05.2021 год., поставена в хотела на 27.04.2021 год. е посочено, че същото ще се проведе във фойето, на партерния етаж на хотел „К.“ в к.к. Б., пред асансьорите, а видно от протокола от общото събрание същото се е провело на различно място от обявеното, а именно – в заседателната зала на хотела, като по делото не е доказано от страна на ответника, че същата е общодостъпна за всички етажни собственици, както и че са могли да узнаят за промяната в мястото на провеждането му. С провеждане на общото събрание на място, различно от обявеното, е нарушено правото на участие на собствениците, които не са присъствали и не са уведомени, че същото ще се проведе на друго, различно от посоченото в поканата място.

В разпоредбата на чл. 13, ал. 7 ЗУЕС са посочени задължителните реквизити на поканата за свикване на ОС на ЕС, сред които е и мястото на провеждане на събранието. Нормата гарантира правото и възможността на собственик или негов представител, който е известен с поканата по чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС за свикването на ОС да вземе участие в същото. Провеждането на ОС на различно от обявеното място осуетява гарантираната от ЗУЕС възможност на собственика да участва в ОС и е самостоятелно основание за отмяна на всички оспорени от ищеца решения. Без значение е в конкретния случай дали към събранието след неговото започване са се явили и други лица и по какъв начин са се уведомили за реалното място на провеждането му, както и дали не присъствали на събранието лица са атакували взетите на него решения. Отделно от това, по делото не се установява кой и по какъв начин е бил натоварен да дава информация за новоопределеното място, дали е предоставена такава информация и дали е поставено ново съобщение.

На следващо място, процесните решения на ОС на ЕС, взети на 17.05.2021 г., са обективирани в протокол, който не отговаря на императивните изисквания за форма и съдържание, установени в чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС.

Видно е от представения протокол за свикано Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост – хотел „А.“ в к. к. „Б.“, проведено на 17.05.2021 г., че той съдържа: датата и мястото на провеждането на общото събрание; дневния ред; явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват; същността на изявленията; направените предложения; взетите решения по дневния ред и начина, по който са гласували лицата – „за“, „против“ и „въздържал се“. В протокола се съдържа и списък в табличен вид с 4 колони, съдържащи данни за участника в събранието, номера на обекта и процент на идеалните части. Този списък удостоверява единствено обстоятелството кои собственици на самостоятелни обекти са се явили за

присъствие на ОС и какви са идеалните им части в ЕС. Нито в протокола, нито в друг отделен документ се съдържат подписи на лицата, които да удостоверяват начина, по който те са гласували, а това е императивно изискване към формата и съдържанието на протокола съгласно чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС.

Измененията и допълненията в чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС (обн. ДВ, бр. 26/2016 г.) налагат категоричен извод, че явилите се лица следва да удостоверят не само явяването си на ОС, а и начина, по който са гласували - *с подписа си* в протокола или в отделен документ. Това е формата и съдържанието на удостоверяването от тези лица на волеизявленията им „за”, „против” или „въздържал се” по всяко от приетите решения. Самото съдържание на разпоредбата на § 6, т. 1 от ЗИДЗУЕС (обн. ДВ, бр. 26/2016 г., в сила от 05.04.2016 г.), с която се изменя и допълва чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, ясно сочи, че изискването за подпис е отнесено към удостоверяване на начина, по който са гласували лицата, а не към удостоверяване на явяването им на ОС. Този извод се подкрепя по аргумент от противното от съдебната практика, формирана при действието на предходната редакция на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, в която такова изискване не е било налице и липсата му е обосновавала извод, че липсата на подписи от етажните собственици, гласували против атакуваните решения, не е опорочавала произнасянето на ОС на ЕС (Решение № 133/31.03.2015 г. по гр. д. № 632/2014 г. на ВКС, II г. о.). При положение, че актуалната редакция на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС, действала и към датата на провеждане на процесното ОС на ЕС, предявява към съдържанието на протокола изискване той да съдържа начина, по който са гласували лицата, удостоверен с подписите им независимо как са гласували, то липсата на такива подписи (в протокола или в отделен документ), които да удостоверяват именно начина на гласуване, представлява несъответствие на протокола с императивно законово изискване към неговата форма и съдържание.

Решенията на ОС на ЕС са юридически валидни, ако са обективирани в протокол от проведеното ОС с нормативно установено минимално съдържание (чл. 16, ал. 4, изр. първо, вр. чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС). Следователно, неспазването на изискванията за форма и съдържание на протокола, в частност – за удостоверяване с подписите на присъствалите на него лица на начина, по който те са гласували „за”, „против” или „въздържал се” по взетите решения, представлява нарушение на императивно законово изискване към формата за валидност на самите решения. Решенията на ОС на една неперсонифицирана общност, каквато е ЕС, не се подчиняват на режима на недействителността на правните сделки по ЗЗД, но спазването на установената в ЗУЕС процедура по приемането им е условие за тяхната действителност (в т. см. Определение № 472/10.10.2018 г. по ч. гр. д. № 3504/2018 г. на ВКС, IV г. о.).

Поради това установеното и обсъдено по-горе неспазване на едно от императивните изисквания по чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС относно формата и съдържанието на протокола от ОС на ЕС, в който са обективирани взетите на 17.05.2021 г. решения на ОС, също е самостоятелно основание те да бъдат отменени като незаконосъобразни (чл. 42, ал. 2, вр. чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС). Следва да се отбележи, че в настоящото производство съдът има правомощие да

отмени процесните решения като приложи императивната правна норма на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС (в подобен смисъл е и Решение № 39/19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г. на ВКС, I г. о.).

Всички решения, взети на проведеното ОС на собствениците на самостоятелни обекти в сградата - етажна собственост, са от естество да засегнат правата на ищците като собственици на такива самостоятелни обекти, поради което и с оглед изложените самостоятелни основания за отмяната им, всички те следва да бъдат отменени, като е безпредметно обсъждането на съответствието им с останалите разпоредби на ЗУЕС, на чието нарушение се позовават ищците в исковата молба.

За пълнота на изложението следва да се отбележи обаче като несъстоятелно оплакването в исковата молба за ненадлежно свикване на общото събрание.

Не е налице нарушение на разпоредбата на чл. 12, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС при свикване на Общото събрание на ЕС. Общото събрание е било свикано от управителя на ЕС Д. А. по искане на "П.И.Б." АД. Независимо от обстоятелството, че е допуснато спиране на изпълнението на всички решения на проведеното на 15.11.2020 г. Общо събрание на собствениците на етажната собственост, находяща се в к. к. "Б. " № 63, хотел "А.", решението за избор на нов управител не влияе на конституирането му, което става по силата на самото решение на общото събрание. Законът е предвидил възможност за спиране на изпълнението на решението на Общото събрание /чл. 40, ал. 3 от ЗУЕС/, но подобно спиране не може да има действие по отношение на конституирането на органите на етажната собственост, тъй като решението има конститутивно действие и не подлежи на изпълнение. Поради това решението на Общото събрание, с което Д. А. е избран за управител на ЕС макар и да е спряно, е произвело действие и следва да се приеме, че той представлява етажните собственици, докато те не приемат друго решение или решението не бъде отменено от съда.

Тъй като крайните изводи на настоящата инстанция съвпадат с тези на районния съд, обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

Воден от горното, Софийският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 15 от 19.01.2023 год. по гр.д. № 601/2021 год. на С.ския районен съд.

Решението е постановено при участие в производството на „П.И.Б.“ АД, ЕИК 831094393, със седалище и адрес на управление гр. С., бул. „Д.Ц.“ № 37, като трето лице – помагач на ответника.

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____