

# РЕШЕНИЕ

№ 1164

гр. София, 21.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 169 СЪСТАВ**, в публично заседание на  
тринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния  
състав:

Председател: Иванина Ив. Пъстракова

при участието на секретаря **ДИМИТРИНА Д. НИКОЛОВА**  
като разглежда докладваното от Иванина Ив. Пъстракова Гражданско дело №  
20231110122812 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на взетото решение по т. 3.1. на проведено на 28.03.2023 г. Общо събрание на Етажната собственост с административен адрес: гр. София, кв. ..., представлявана от професионален домоуправител – .. ЕООД.

Ищцата извежда съдебно предявените субективни права при твърдение, че е собственик на самостоятелен обект, находящ се в сграда в режим на Етажна собственост с административен адрес: гр. София, кв. ..., представляващ апартамент № ... Сочи, че на 28.03.2023 г. било проведено Общо събрание /ОС/ на Етажната собственост /ЕС/, на което е било прието незаконосъобразно решение по т. 3.1. от дневния ред, което следвало да бъде отменено. Твърди, че процесното ОС е свикано и проведено в нарушение на изискванията на чл. 13 ЗУЕС, както и при липсата на изискуемия кворум. Оспорва решението по т. 3.1. от дневния ред: „Общото събрание на етажната собственост гласува за/против да се заведе дело срещу обитателите със задължения към касата на Етажната собственост – ап. 7“, като счита че същото противоречи на императивни законови разпоредби. Твърди, че взетото решение за разпределението на разходите за управление и поддържане на общите части на ЕС е незаконосъобразно, тъй като разпределението било извършено на база апартамент, а не според броя на собствениците, ползвателите, обитателите и техните домакинства, съгласно чл. 51, ал. 1 ЗУЕС. Твърди, че не била вписана в книгата на ЕС като пребиваваща в жилището, на което е собственик, тъй като до настоящия момент същото било необитаемо –

на шпакловка и замазка, без вода и електричество. Поддържа, че на основание чл. 51, ал. 2 ЗУЕС, след като не пребивава в сградата, считано от 15.05.2015 г. и към настоящия момент, следва да бъде освободена от плащането на разходите за управление и поддържане на общите части в ЕС. Моли съда да отмени взетото решение по т. 3.1. от ОС, проведено на 28.03.2023 г., като незаконосъобразно и прието в противоречие със закона. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът е подал отговор на исковата молба. Твърди, че взетите решения на ОС са законосъобразни, като същото било свикано на основание чл. 12, ал. 2 ЗУЕС, с подадено искане на 27.03.2023 г. Искането следвало да бъде изпълнено в 10 – дневен срок, като в тази връзка ОС било проведено на 28.02.2023 г., поради което посочения ред за свикване е различен от предвидения за редовното свикване на ОС чрез поставяне на покана на видно място в общите части на ЕС в срок от поне 7 дни преди датата на събранието. Счита за недоказани твърденията на ищцата, че ОС било проведено в противоречие със закона. Твърди, че в настоящия случай не е било необходимо спазването на процедурата по чл. 13 ЗУЕС, доколкото поканата за свикване на ОС била отправена от собствениците в ЕС. Поддържа, че е бил налице достатъчен кворум за законосъобразното провеждане на ОС. Счита, че ищцата е изпуснала законоустановения срок, в рамките на който да оспорва взетите решения. Твърди, че ищцата не е подала декларация за необитаем апартамент. Поддържа, че ищцата дължи към касата на ЕС сума в размер на 915,29 лева, като били предприети действия за събиране на посочените вземания. Моли съда да отхвърли предявения иск като неоснователен и недоказан. Претендира разноски.

***След преценка доводите на страните и доказателствата по делото настоящият съдебен състав намира за установено следното от фактическа страна:***

Представени по делото са нотариален акт за дарение на право на строеж върху недвижим имот от 30.06.2009 г. и фактури за вода за периода 07.01.2022 г. до 06.04.2023 г.

Представено по делото е искане за свикване на ОС по реда на чл. 12, ал. 2 ЗУЕС.

Представено е копие на протокол от проведено ОС на ЕС на 28.03.2023 г.

Представени са 2 бр. документи за подадена декларация за освобождаване от част от ТБО за периода 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г. и периода 01.01.2023 г. до 31.12.2023 г.

Представена е декларация по чл. 71, т. 2 ЗМДТ.

Приети по делото са справка за консумация от електроразпределителни мрежи и доклад за ревизия дейността на ...

По делото са събрани гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетеля Веселинов относно обстоятелството, че жилището на ищцата в сградата ЕС е необитаемо.

***Софийски районен съд, като прецени доводите на страните и събраните по делото доказателства, намира от правна страна следното:***

За да бъде ангажирана отговорността на ответника по настоящия иск съдът е указал на ищеца, че следва при условията на пълно и главно доказване да докаже следните обстоятелства: : 1/ предявяването на иска в рамките на законоустановения преклузивен срок; 2/ основанията, обуславящи незаконосъобразност на приетото решение по т. 3.1. от Общото събрание на ЕС.

В тежест на ответника пък е да докаже спазване на законоустановените предпоставки за провеждане на събраниято положителните факти, на които основава своите възражения.

С определение от 13.10.2023 г. съдът е обявил за безспорно между страните обстоятелството, че ищцата е собственик на самостоятелен обект в процесната сграда, в режим на Етажна собственост.

Съдът като разгледа доводите на страните и представените по делото доказателства намира, че са налице нарушения на закона при свикване на общото събрание. Основателно е оплакването на ищеца, че общото събрание е проведено в нарушение на разпоредбата на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС. Съгласно посочената разпоредба общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват общото събрание, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събраниято, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, 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. От представените по делото доказателства е видно, че покана за свикване на общо събрание не е поставяна. Обстоятелството, че инициативата за свикване на Общо събрание е по чл. 12, ал. 2 ЗУЕС не отменя изискването да се спази процедурата по чл. 13 ЗУЕС, като се обяви покана с дневния ред и датата на следващото общото събрание на видно място в сградата в съответния срок преди провеждането му. За проведеното общо събрание нито е залепена на видно място покана, нито е обявено провеждането му в срока по чл. 13 ЗУЕС. Нуждата от покана с обявена дата и дневен ред е с оглед публичността. Неуведомяването на останалите етажни собственици по този ред компрометира провеждането на общото събрание на 28.03.2023 г. Подобно процесуално нарушение би могло да се сметне за несъществено единствено ако в искането за свикване са участвали всички етажни собственици, но в случая това не е така.

Етажните собственици следва да проведат общо събрание, свикано по искане на оправомощените от закона лица, по реда предвиден в закона и при спазване на всички срокове предвидени в него. Само в този случай би могло да се проведе легитимно.

По изложените по-горе съображения съдът намира, че предявеният иск е основателен и процесното решение по т. 3.1 на общото събрание на етажната собственост, проведено на 28.03.2023 г. следва да се отмени като незаконосъобразно.

**Относно разноските в производството:**

При този изход на спора и при своевременно поискани разноски съдът присъжда в полза на ищеца сумата от 80 лв.

При тези мотиви Софийски районен съд

**РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по иск с правно основание чл. 40 от ЗУЕС, предявен от Д. Т. В., ЕГН \*\*\*\*\*, решение по т. 3.1 от ОС, проведено на 28.03.2023 г. на етажните собственици в сградата на адрес: гр. София, кв. ..

**ОСЪЖДА** етажните собственици в сградата адрес: гр. София, кв. .. да заплатят на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК на Д. Т. В., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 80 лева, сторени съдебноделоводни разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

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