

РЕШЕНИЕ

№ 1498

гр. София, 06.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Ж СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети февруари през две хиляди двадесет и шеста година в следния състав:

Председател: Калина Анастасова

Членове: Темислав М. Димитров
Мила Г. Димова

при участието на секретаря Мария Б. Тошева
като разгледа докладваното от Темислав М. Димитров Въззивно гражданско дело № 20251100511380 по описа за 2025 година

Производството е по реда на чл. 258 – 273 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК).

Образувано е по въззивна жалба на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР МЕДИКА 2005“ ЕООД срещу решение № 9508/23.0.2025 г. по гр.д. № 64615/2023 г. по описа на СРС, 51 състав, с което са отхвърлени искове с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, предявени от „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР МЕДИКА 2005“ ЕООД срещу етажните собственици в етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, за отмяна на решението по т. 1, взето от общото събрание на етажните собственици от сградата в режим на етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, на 19.10.2023 г., в частта, касаеща определяне размера на дължимата от дружеството такса поддръжка, считано от 01.01.2024 г.

Жалбоподателят – „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР МЕДИКА 2005“ ЕООД, твърди, че обжалваното решение е неправилно. Счита, че процесното общо събрание е свикано и проведено при нарушение на правилата на ЗУЕС, като освен това изготвеният протокол от общото събрание не отговаря на изискванията на закона. Също така, обжалваното решение противоречи на материалните изисквания на ЗУЕС, предвидени в чл. 51 ЗУЕС. Ето защо, моли решението на СРС да бъде отменено и

исковете да бъдат уважени. Претендира разноските по производството.

Ответниците по жалбата – етажните собственици в етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, считат първоинстанционното решение за правилно, поради което молят същото да бъде потвърдено. Претендират разноските по производството.

Софийски градски съд, като прецени събраните по делото доказателства, въз основа на закона и във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, достигна до следните фактически и правни изводи:

Първоинстанционният съд е бил сезиран от „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР МЕДИКА 2005“ ЕООД с конститутивни иски с правно основание чл. 40, ал. 1 и ал. 2 ЗУЕС за отмяна на решението по т. 1, взето от общото събрание на етажните собственици от сградата в режим на етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, на 19.10.2023 г., в частта, касаеща определяне размера на дължимата от дружеството такса поддръжка, считано от 01.01.2024 г.

Ищецът – „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР МЕДИКА 2005“ ЕООД, твърди, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****. Твърди, че на 19.03.2023 г. е проведено общо събрание на етажната собственост, като взетото решение по т. 1 в частта, касаеща определяне размера на дължимата от дружеството такса за поддръжка, е незаконосъобразно. Сочи, че общото събрание е свикано и проведено в нарушение на изискванията на ЗУЕС – не е спазен редът за свикване на общото събрание, предвиден в чл. 13, ал. 1 ЗУЕС; не са спазени изискванията за кворум и мнозинство във връзка с провеждането на общото събрание; протоколът от проведеното общо събрание е изготвен в нарушение на изискванията на ЗУЕС. Също така, обжалваното решение противоречи на материалните изискванията на ЗУЕС, предвидени в чл. 51 ЗУЕС. Ето защо, предявява посочените иски.

С обжалваното решение исковите са отхвърлени изцяло.

Настоящият съдебен състав приема, че първоинстанционното решение е валидно и допустимо.

За преценка правилността на решението настоящият съдебен състав намира следното:

По исковите за отмяна на решения на общо събрание на етажна собственост в доказателствена тежест на ответниците е да докажат, че са спазили законоустановените в ЗУЕС изискванията за провеждане на общото събрание на собствениците на обекти в сграда в режим на етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, и за вземане на решенията на проведеното на 19.03.2023 г. общо събрание, в това число, че са спазени изискванията за свикване на общото събрание,

провеждането му при съобразяване на процесуалните и материалните изискванията на ЗУЕС.

Видно от представения протокол от 19.10.2023 г. от проведено общо събрание на собствениците на обекти в сграда в режим на етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, се установява, че същото е проведено на 19.10.2023 г. при следния дневен ред: „1. Вземане решение за размера на такса поддръжка и управление на общите части, дължима от собствениците/ползватели, обитатели. Срок, начин на плащане.“; „2. Вземане на решение за сезиране/възлагане на компетентните органи извършването на проверка относно законосъобразността и ползването по предназначение на имот, апартамент № 2, в който имот се помещава към момента „Медицински център Медика“ в сградата.“; „3. Вземане на решение относно премахване на неправомерно поставени табели от собственици, определяне размер на обезщетение при неправомерно ползване на общи части за собствени цели от собственици на месечна база.“; „4. Обсъждане въпроси във връзка със зачестили повреди по общите части на сградата, както и нарушаване на спокойствието на собственици/живуци в сградата от посетители (пациенти) на медицинския център. Вземане на решение.“; „5. Разни.“

Спорното решение, предмет на исковата молба, е взето по т. 1 от дневния ред, като общото събрание е приело следното решение, касаещо „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР МЕДИКА 2005“ ЕООД, а именно:

Дължимата такса поддръжка за жилищата в сградата се запазва в досегашния □ размер от 45 лв. на апартамент/жилище. Общото събрание приема решение и занапред да се заплаща такса поддръжка в размер на 45 лв. за апартамент/жилище на месец. Таксата се заплаща както досега, преди началото на всяко тримесечие в касата на етажната собственост в брой на управителя Н.К.. На основание чл. 51, ал. 5 ЗУЕС за обект Медицински център „Медика“ (бивш ап. 2), находящ се на партера на сградата, в който се упражнява професия и извършва дейност, свързана с достъп на външни лица, да заплаща такса „поддръжка“ в петкратен размер, а именно – 225 лв. на месец, считано от 01.01.2024 г. Таксата се дължи преди началото на всяко тримесечие, като се заплаща в брой на управителя на етажната собственост. Като мотиви за вземане на решението са посочени: увеличаване на разходите за поддръжка на общите части на сградата в резултат на стартиране и осъществяване на дейността на медицинския център – ежедневно преминаване на пациенти на медицинския център, които използват общите части на етажната собственост за чакалня, което от своя страна води до замърсяване на входното фоайе на сградата и налага допълнително почистване; извършването на ремонти на входната врата на сградата, в резултат на посещенията на пациенти в медицинския център.

Ищецът навежда твърдения за нарушаване на процедурата по свикване и

провеждане на общото събрание на етажната собственост.

Съгласно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, 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 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 общото събрание, за което се съставя протокол.

По делото е представен препис от покана за свикване на общо събрание, видно от която общото събрание на етажната собственост е свикано от управителя на етажната собственост при посочения по-горе дневен ред, като същото следва да бъде проведено на 19.10.2023 г., 19,00 часа, във фоайето на сградата, намираща се в гр. София, ул. ****. Представен е протокол, изготвен от управителя на етажната собственост, подписан допълнително и от един свидетел И.А.Т., видно от който поканата е поставена на 09.10.2023 г. в 20,10 часа на входната врата на сградата, намираща се в гр. София, ****, както и на шкаф за домофонна система във фоайето на сградата. Освен това, върху самата покана е отбелязано, че същата е поставена на 09.10.2023 г. в 20,10 часа.

Следователно, спазена е процедурата по свикване на процесното общо събрание, доколкото във връзка с обсъдените по-горе писмени доказателства се установява, че същото е свикано от лице, имащо право да извърши това, в предвидената форма и по предвидения ред, съгласно чл. 13, ал. 1 ЗУЕС.

На следващо място, видно от протокола от общото събрание, същото е проведено при кворум от 98,89 % идеални части, съответно – решенията са взети при същото мнозинство, доколкото всички присъстващи са гласували за приемане на предложените решения. Отбелязано е, че протоколът е изготвен от избран от събранието протоколчик – С.Н..

Съгласно представения списък на присъствалите на събранието собственици на самостоятелни обекти, собственикът на ап. 6 и ап. 12А са представлявани от пълномощници – И.Т. и И.И.. По делото са представени пълномощни, даващи право на посочените лица да представляват собствениците на ап. 6 – П.П., и ап. 12А – В.М.. Пълномощниците, участвали в събранието, се явяват и етажни собственици, поради което е спазено и изискването на 14, ал. 1 ЗУЕС във връзка с представителството. Представени са документи, удостоверяващи правото на собственост по отношение на самостоятелните обекти в сградата, видно от които повече от 50 % от собствениците на самостоятелни обекти са взели участие в общото събрание и са гласували „за“ приемане на решенията, включително и решението, предмет на оспорване.

Следователно, спазени са изискванията за кворум и мнозинство при приемане на оспореното решение.

Настоящата съдебна инстанция намира обаче, че изготвеният протокол от проведеното общо събрание не отговаря на минималните изисквания за съдържание, предвидени в чл. 16, ал. 5 ЗУЕС. Съгласно цитирания текст на закона, протоколът следва да съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата – „за“, „против“ или „въздържал се“, техен подпис, опис на декларациите в случай на проведено неприсъствено гласуване, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Видно от съдържанието на представения протокол, на първо място, не е ясно мястото на провеждане на общото събрание. Посочването му е от съществено значение, доколкото същото следва да съвпада с мястото, посочено в поканата за свикване на общото събрание, като по този начин се осигурява възможност на всички етажни собственици да вземат участие в общото събрание. Затова посочването на мястото на провеждане на общото събрание се явява съществен елемент от съдържанието на протокола, който не може да бъде изведен по тълкувателен път. На следващо място, в протокола липсва посочване на същността на направените изявления, както и лицата, които са ги направили. Съдържанието на същия представлява преразказ на случилото се, без да се посочени конкретни изявления лицата, взели участие в събранието и направените предложения от тях. Във връзка с посоченото съдът счита, че съдържанието на протокола не отговаря на изискванията на чл. 16, ал. 1 ЗУЕС, което представлява процесуално нарушение, водещо до незаконосъобразност на приетите решения, включително и на оспорваното такова по т. 1 от дневния ред.

Въззивният съд намира същото така, че взетото решение на общото събрание на етажната собственост по т. 1 противоречи на материалния закон, а именно: на императивната разпоредба на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС. Съгласно решението по т. 1 от дневния ред на проведеното на 19.10.2023 г. общо събрание на процесната етажна собственост, дължимата такса за поддръжка за жилища в сградата се запазва в досегашния размер от 45 лв. на апартамент/жилище, като на основание чл. 51, ал. 5 ЗУЕС за обект Медицински център „Медика“ (бивш ап. 2), находящ се на партера на сградата, в който се упражнява професия и извършва дейност, свързана с достъп на външни лица, следва да заплаща такса „поддръжка“ в петкратен размер, а именно – 225 лв. на месец, считано от 01.01.2024 г.

На основание чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. Както беше посочено по-горе, на процесното общо събрание е взето решение за друг начин на разпределяне на разходите за

управление на поддържане на общите части в процесната етажна собственост, като е прието, че същите ще се разпределят според броя на апартаментите в етажната собственост и ищецът следва да заплаща петкратен размер на тази сума, доколкото осъществява професионална дейност в неговия самостоятелен обект. Посоченият начин на разпределяне на разходите за управление и поддържане на общите части в етажната собственост противоречи на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, който законов текст предвижда, че разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост следва се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят (в този смисъл са определение № 1097/17.11.2011 г. на ВКС по гр.д. № 630/2011 г., I ГО, определение № 478 от 22.12.2015 г. на ВКС по гр.д. № 4190/2015 г., II ГО и др.). Целта на закона е еднакво уреждане на разпределянето на разходите за управление и поддръжка на сгради в режим на етажна собственост, съобразно реалното ползване на обектите и избягване възможността мнозинството да наложи решение за равно понасяне на задължението за разноски за обикновено употребиение без да се отчита ползването, от което тези разходи са обусловени. „Разходи за управление и поддържане“, съгласно дефинитивната разпоредба на § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС, 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 разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. Логиката на законодателната уредба в чл. 51, ал. 1 ЗУЕС е разходите за управление и поддържане на общите части да се заплащат поравно според броя на собствениците, обитателите и ползвателите, защото техният обем зависи именно от броя на хората, които ползват общите части на сградата – по-големият обем посещения от лица в сградата логично е свързан с по-големи разходи за електрическа енергия и почистване на общите части, за ползване на асансьор и др., като в името на колективния интерес участието в разходите за поддръжка и управление на общите части следва да е съобразно на участието в ползването им. Тази цел е последователно проведена в следващите алинеи на чл. 51 и по-специално в ал. 2, ал. 5 и ал. 6 на същия член. В случая обаче начинът на формиране на основното задължение на всеки етажнен собственик противоречи на императивната норма на чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, което води от своя страна до материална незаконосъобразност и на решението, свързано с определената месечна сума за поддържане на общите части, дължима от етажния собственик „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР МЕДИКА 2005“ ЕООД, предмет на настоящото дело, доколкото същото е обусловено от основното решение.

При посочените мотиви обжалваното решение се явява неправилно, поради което същото следва да бъде отменено и исковите да бъдат уважени.

По разноските:

С оглед изхода от делото и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответниците по жалбата следва да бъдат осъдени да заплатят в полза на жалбоподателя сумата в размер на 536,94 евро – разноски за въззивната инстанция, както и сумата в размер на 810,40 евро – разноски за първата инстанция.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ изцяло решение № 9508/23.0.2025 г. по гр.д. № 64615/2023 г. по описа на СРС, 51 състав, като вместо това **ПОСТАНОВЯВА**:

ОТМЕНЯ на основание чл. 42, ал. 2 ЗУЕС по исковете на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР МЕДИКА 2005“ ЕООД, ЕИК 105570286, срещу етажните собственици в етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, решението по т. 1, взето от общото събрание на етажните собственици в сградата в режим на етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, на 19.10.2023 г., в частта, касаеща определяне размера на дължимата от „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР МЕДИКА 2005“ ЕООД такса за поддръжка, считано от 01.01.2024 г.

ОСЪЖДА етажните собственици в етажна собственост, намираща се в гр. София, ул. ****, да заплатят на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР МЕДИКА 2005“ ЕООД, ЕИК 105570286, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата в размер на 536,94 евро – разноски за въззивната инстанция, както и сумата в размер на 810,40 евро – разноски за първата инстанция.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____