

РЕШЕНИЕ

№ 593

гр. София, 08.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Е СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми май през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Иванка Иванова

Членове: Петър Люб. Сантиров
ЕВЕЛИНА ОГН. МАРИНОВА

при участието на секретаря Елеонора Анг. Георгиева
като разгледа докладваното от ЕВЕЛИНА ОГН. МАРИНОВА Въззивно гражданско дело № 20201100509696 по описа за 2020 година

Производството е по реда на чл.258 - чл.273 ГПК.

С решение № 72117 от 13.04.2020 г., постановено по гр.д. № 53392/2018 г. на СРС, ГО, 30 състав, е отхвърлен искът на ЕТ „М.С.К. – М.М.“ по чл.40 ЗУЕС за отмяна на решенията, взети на Общо събрание на Етажната собственост с адрес: гр. София, ул. „****“, проведено на 09.07.2018 г. Ищецът е осъден да заплати на ответника, на основания чл.78, ал.3 ГПК, сумата от 300 лв. разноски по делото.

Срещу така постановеното решение е депозирана въззивна жалба от ищеца ЕТ „М.С.К. – М.М.“. Счита, че решението е неправилно, тъй като е постановено в противоречие с материалния закон и е необосновано. Излага съображения във връзка с поставянето на поканата за общото събрание; че първоинстанционният съд е достигнал до неправилен извод, че е бил налице изискуемият от ЗУЕС кворум за провеждане на събранието; че не е изследвано правото на участвалата на ОС на М.М., която не е член на ЕС и няма право да гласува; че по т.1 от дневния ред са взети решения, несъответстващи на предварително обявения дневен ред; че не е бил обсъден доводът му за нарушение на чл.16, ал.7 ЗУЕС. Моли съда да отмени обжалваното решение и вместо това да постанови друго, с което са уважи предявения иск.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК не е постъпил отговор на въззивната жалба от ответника.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл.12 ГПК и чл.235, ал.2 ГПК, намира следното от фактическа и правна страна:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259, ал.1 ГПК, изхожда от легитимирана страна, като същата е процесуално допустима.

Съгласно нормата на чл.269 ГПК съдът се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. По останалите въпроси съдът е ограничен от посоченото в жалбата.

При извършената служебна проверка въззивният съд установи, че първоинстанционното решение е валидно и процесуално допустимо, с оглед на което следва да бъдат обсъдени доводите относно правилността му.

Първоинстанционният съд е сезиран с иск с правно основание чл.40 ЗУЕС.

Ищецът твърди, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС, находяща се в гр. София, ул. „****. Твърди, че на 09.07.2018 г. от 19:00 часа е било проведено общо събрание на собствениците при следния оповестен дневен ред: 1. Избор на обслужваща фирма; 2. Избор на контролен съвет; 3. Избор на фирма за ремонт на покрива. Излага съображения относно редовността на свикването и провеждането на събранието. Моли съда да постанови решение, с което да отмени решенията, взети на проведеното на 09.07.2018 г. Общо събрание на ЕС. Претендира разноски.

В срока по чл.131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника, с който оспорва предявения иск, за което развива подробни съображения. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли предявения иск. Претендира разноски.

Между страните не е спорно, че ищецът има качеството етажен собственик в процесната етажна собственост, както и че на 09.07.2018 г. е проведено общо събрание на ЕС, за законосъобразното свикване и провеждане на което се спори в случая.

Съгласно чл.12, ал.1 ЗУЕС Общото събрание се свиква най-малко един път годишно от: 1. управителния съвет (управителя); 2. контролния съвет (контрольора).

В случая е представена поканата за свикване на ОС на 09.07.2018 г. от 19:00 часа, в която е посочена дата на поставяне на поканата – 28.06.2018 г., подписана от Контролния съвет на ЕС в състав: Н.Б., Р.У. и М.М., с посочен дневен ред: 1. Избор на обслужваща фирма; Избор на контролен съвет и 3. Избор на фирма за ремонт на покрива, преди повече от 7 дни преди датата на събранието при спазване на чл.13, ал.1 ЗУЕС. Върху поканата следва да се отбележи датата на нейното поставяне на видно и общодостъпно място на входа на сградата, тъй като именно с това отбелязване се удостоверява спазването на предвидените в чл.13, ал.1 от ЗУЕС срокове за поставяне на поканата преди датата на провеждане на общото събрание /7-дневен и 24-

часов/, в каквато насока са и разясненията, дадени с решение № 149 от 16.07.2013 г. по гр. д. № 1210/2013 г., на ВКС, ГК, I ГО, постановено по реда на чл. 290 ГПК. Доколкото поканата е залепена на 28.06.2018 г., което освен в самата покана, е удостоверено и в протокола от събранието, а то е проведено на 09.07.2018 г., то е спазен установеният в чл. 13, ал. 1 ЗУЕС 7-дневен срок.

Съгласно чл.15, ал.1 ЗУЕС общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и 7. Кворумът за вземане на решение се определя от сбора на съответните идеални части. Права върху идеални части от общите части на сградата може да притежава само лице, което притежава самостоятелен обект в сградата. Ако възникне спор за притежаваните идеални части от общите части на сградата за лице, което участва в общото събрание на ЕС, този спор следва да бъде разрешен в рамките на производството по чл.40 ЗУЕС, за да се извърши преценката дали решението, което се обжалва, е взето при спазване на установените в ЗУЕС правила, тъй като кворумът се определя с оглед притежаваните идеални части от общите части на сградата.

Видно от протокола от проведеното на 09.07.2018 г. ОС на ЕС, в същия е инкорпориран присъствен лист, в който са посочени съответните ид.ч., припадащи се на всеки от самостоятелните обекти. Представена е в заверено копие и домовата книга на ЕС, като се констатира следното: за ап. 1а - Р.К. са посочени 2, 894 % ид.ч., а в домовата книга – 3, 987 %; за ап. 2а – А.П. са посочени 4, 114 % ид.ч., а в домовата книга - 3, 993 %; за ап. 3 – Г.В. с посочени 5, 008 % ид.ч. и толкова по домовата книга; за ап. 4 – Г.К. с посочени 4, 368 % ид.ч. и толкова по домовата книга; за ап. 5 – Д.А. с посочени 4, 981 % ид.ч., а по домовата книга – 4, 917 %; за ап. 6 – Н.Б. с посочени 6, 729 % ид.ч. и толкова по домовата книга; за ап. 7 – Р.У. с посочени 6, 490 % ид.ч., а по домовата книга – 4, 282 %; за ап. 8 – Ц.Б. с посочени 6, 808 % ид.ч., а по домовата книга – 4, 940 %, при нечетливо посочване на стотните след десетичната запетая; за ап. 10 – Д.С. с посочени 7, 359 % ид.ч., а по домовата книга – 8, 579 %; за ап. 11 – С.Ю. с посочени 7, 071 % ид.ч. и толкова по домовата книга; за ап. 12 – Н.Б. с посочени 7, 200 % ид.ч., за който обект липса попълване на ид.ч. от общите части на сградата в домовата книга; за ат. 2 – Б.Б. с посочени 5, 396 % ид.ч., по домовата книга – 3, 253 %, а видно от акт за собственост – 5, 393% ид.ч. /3, 371+ 2, 022/; за ат. 3 – М.М. с посочени 3, 134 % ид.ч. и толкова по домовата книга; за ат. 6 – И.Я. с посочени 3, 828 % ид.ч. и толкова по домовата книга. При сравнение между присъствения списък и данните от домовата книга, за част от обектите се констатира несъответствие между посоченото в присъствения лист и по домовата книга, като по отношение на тях съдът съобрази вписванията в домовата книга, във връзка с воденето на която са разпитани свидетелите Б. и А., а за ап. 12, за който в същата липсват вписани данни за припадащите се ид.ч., е съобразено посоченото в присъствения списък, което се потвърждава от показанията на свидетелката Н.Б..

От пълномощници са представлявани, както следва: С.Ю. с представено пълномощно в полза на Н.Б.; Д.С.-Я. с представено пълномощно за В.Я.; Д.А. с пълномощно за Х.Х.; Р.К. с представено пълномощно за И.К., А.П. с пълномощно за М.М.; Б.Б. с пълномощно в полза на баща му О.Б..

С оглед изложеното се налага извод, че е бил налице изискуемият кворум с оглед представените на ОС на ЕС 73, 43 % ид.ч. от общите части на сградата.

От страна на жалбоподателя е заявено оплакване, че не е било обсъдено възражението му във връзка с участието на М.М. в проведеното ОС на ЕС. С исковата молба не е наведено конкретно оплакване в сочения смисъл, като самият ищец е посочил, че последната има качеството ползвател в ЕС, с оглед на което оплакването не подлежи на обсъждане от настоящата инстанция като несвоевременно заявено. Независимо от посоченото и за пълнота следва да се посочи, че и без включване на припадащите се на ап.2А ид.ч., представлявани от М.М. на проведеното ОС, изискуемият кворум пак би бил налице.

По изложените съображения оплакването на жалбоподателя във връзка с липсата на кворум за провеждане на събранието се явява неоснователно.

Съгласно чл.16, ал.3 ЗУЕС общото събрание на собствениците не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен в неотложни случаи. Жалбоподателят навежда оплакване, че в поканата за свикване на събранието е била посочена т.1 „Избор на обслужваща фирма“, като е било взето решение ОС да възложи управлението на фирма професионален домоуправител за срок от една година, без предложение за такова решение да е било включено в предварително обявения дневен ред. На първо място, видно от протокола от проведеното ОС, по т.1 от дневения ред са взети две решения, първото от които – за избор на фирма професионален домоуправител за срок от една година, а второто – за избор на фирма „Л.С.“ ООД и одобрение на предложението от фирмата договор за организация на управление и поддръжка на общите части на сграда в режим на ЕС, представен от управителя на фирмата Г.М. на 14.06.2018 г. Оплакванията на жалбоподателя за отклонение на първото решение от предварително обявения дневен ред е неоснователно, тъй като решение управлението да бъде възложено на фирма професионален домоуправител за определен срок по никакъв начин не се отклонява от предварително посочения дневен ред по т.1 за избор на обслужваща фирма. Оплакванията във връзка с второто решение по т.1 от дневния ред са, че на ОС не е бил представен за одобрение проект на договор са избраната фирма. Видно от протокола, в същия е посочено, че М.М., ап.2А е представила оферта от фирмата, прочела е офертата, приложена към протокола, като е протоколирано и изявлението ѝ, че е изпратила договора за възлагане на управление по ел.поща на няколко собственици за разпространение и запознаване. След възражение на Р.У., ап.7, че не всички са били запознати, е протоколирано и, че последната го е

прочела пред ОС. От страна на жалбоподателя не са ангажирани доказателства, които да опровергават посоченото в протокола от проведеното ОС, с оглед на което оплакването е неоснователно.

От страна на жалбоподателя се поддържа и оплакване за нарушение на нормата на чл.16, ал.7 ЗУЕС, която изисква управителят да постави съобщение за изготвения протокол от ОС на видно и общодостъпно място във входа.

Изготвянето на протокола се съобщава на етажните собственици чрез обявление на видно място в етажната собственост, за поставянето на което също се изготвя протокол от председателя на управителния съвет, респективно управителя и един етажен собственик, ползвател, или обитател, в който също се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението – чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. Процедурата по уведомяване на собствениците, че протоколът от ОС е изготвен, като последващо и информативно действие, не е от значение за преценката взети ли са съответните решения съобразно предвижданията на ЗУЕС. Действията по разгласяване на изготвения протокол за проведеното Общо събрание, даже да са извършени в отклонение от регламентацията на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, са относими единствено към проверката за допустимост на искането за отмяна на взети решения, подаването на която е обусловено от срок. С оглед обстоятелството, че събранието е проведено на 09.07.2018 г., а исковата молба е депозирана на 09.08.2018 г. – ищецът е упражнил правото си да иска отмяна на решенията на ОС в срока по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС. Предвид изложеното, не се налага обсъждане на доводите във връзка с евентуални нарушения на нормата на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС, тъй като същите не са от естество да доведат до отмяна решенията на общото събрание.

С оглед изложеното, се налага извод за неоснователност на предявения иск, в какъвто смисъл е и приетото от първоинстанционния съд.

Тъй като крайните изводи на двете инстанции съвпадат, обжалваното решение следва да се потвърди.

По разноските:

С оглед неоснователността на въззивната жалба, жалбоподателят няма право на разноски по делото.

Ответникът по жалбата има право на разноски, но доколкото не е заявил искане за присъждане на разноски, нито е ангажирал доказателства да е извършил такива, разноски не следва да му се присъждат.

Воден от изложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 72117 от 13.04.2020 г., постановено по гр.д. № 53392/2018 г. на СРС, ГО, 30 състав.

Решението не подлежи на касационно обжалване, на основание чл. 280, ал. 3, т. 1 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____