

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 6244

гр. София, 15.02.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 51 СЪСТАВ, в закрито заседание на петнадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕТА В. ИВАНОВА

като разгледа докладваното от ИВЕТА В. ИВАНОВА Гражданско дело № 20221110158256 по описа за 2022 година

намира, че на основание чл. 140, ал. 3 ГПК, следва да съобщи на страните проекта за доклад по делото, като следва:

Предявен е от „.....“ ЕООД, с ЕИК:, със седалище и адрес на управление: гр./3 против останалите етажни собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС с административен адрес: гр., иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС за отмяна на решенията, взети от Общото събрание на етажните собственици от сградата в режим на ЕС на 27 септември 2022 г.

Ищцовото дружество „.....“ ЕООД твърди, че е регистрирано като лечебно заведение „медицински център“ с предмет на дейност: осъществяване на извънболнична медицинска помощ и вписано в регистъра на ИА „Медицински надзор“. Посочва, че по силата на договор за покупко-продажба от 10.08.2017 г. в качеството си на купувач е придобило собствеността върху недвижим имот, представляващ апартамент № 2, находящ се на етаж 1 с площ от 43,79 кв.м., заедно с прилежащите му 1,11 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 6,82 кв. м. и прилежащите му 136,78/674 идеални части от урегулирания поземлен имот, в който е построена сградата, представляващ УПИ IX-372 от кв. 125 по плана на гр. София, местност „Лозенец III-та част“ с административен адрес: гр. Посочва се, че към този момент жилищната сграда била изградена в степен на завършеност „груб строеж“, както и, че идеалните части от УПИ, принадлежащи към апартамента впоследствие били обособени, а реалното им ползване определено от учредителите на правото на строеж като дворна тераса, прилежаща към ап. № 2. Изяснява се, че въз основа на заповед на главния архитект на район „Лозенец“ от 02.11.2017 г. било допуснато изменение в одобрения инвестиционен проект, изразяващо се в промяна в предназначението на притежавания от ищеца апартамент в Амбулатория за първична медицинска помощ – групов практика за специализирана медицинска помощ – неврология. Строежът бил въведен в експлоатация съгласно удостоверение от 25.11.2019 г., издадено от главния архитект на Столична община, като имотът, собственост на ищцовото дружество бил кадастрално отразен като имот с идентификатор 68134.902.372.5.2 по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изп. директор на АГKK, с предназначение – за здравни и социални услуги. Ищецът посочва, че на 27.09.2022 г. било проведено общо събрание на етажните собственици в сградата в режим на етажна собственост с адрес: гр. За свикването на последното не е имало обявена по установения ред писмена покана, поради което и с оглед отсъствието на управителя му от страната, на събранието не е присъствал представител на „.....“ ЕООД. Излага се, че в хода на

същото били взети следните решения: 1). Забрана за преминаване и изчакване на външни лица (пациенти) на медицинския център през централното фоайе и вход на сградата, които следва да преминават през самостоятелно обособения вход за достъп до амбулаторията; 2). премахване от собственика на МЦ на рекламната табела от оградата в срок до 27.10.2022 г.; 3). премахване от собственика на МЦ на всички знаци и указателни табели, касаещи амбулаторията, от фасадата на сградата в срок до 27.10.2022 г.; 4). премахване от собственика на МЦ на инструкцията от таблото с пощенски кутии и звънци на централния вход на сградата, ползван от живущите в срок до 27.10.2022 г.; 5). възстановяване на предишното състояние на сградата във връзка с изпълнение на решенията по т. 2, т. 3 и т. 4. С исковата молба „.....“ ЕООД, в качеството си на собственик на самостоятелен обект в сградата в режим на етажна собственост, оспорва така взетите решения, намирайки същите за незаконосъобразни. Конкретно посочва, че общото събрание е свикано и проведено в нарушение на установените правила – същото е свикано и проведено при липсата на писмено искане от собственици, притежаващи повече от 20 % идеални части от общите части на сградата, които също не са надлежно посочени; върху поканата за свикване на ОС не са отбелязани датата и часът на поставянето и на видно и общодостъпно място на вода на сградата и не е ставен протокол за това; описаният в поканата дневен ред е формулиран общо по начин, при който липсва яснота относно конкретните въпроси, касаещи ползването на общите части, които ще бъдат обсъждани; протоколът е изготвен от лице, което не било надлежно предложено за протоколчик на събранията, при липсата на яснота за размера на кворума; последният не отговаря на изискванията на чл. 16, ал. 5 ЗУЕС откъм съдържание, тъй като не е отбелязано кои собственици присъстват лично и кои са представлявани. Наред с това, взетите решения не съответстват на предварително обявения дневен ред – „Организация и начин на ползване на общите части на сградата – ЕС“, което е лишило ищцовото дружество от възможността да изрази своето мнение във връзка с обсъжданите въпроси. Посочва се, че с оспорените от ищеца решения, взети от Общото събрание последното е превишило правомощията си и се е произнесло по въпроси, отнасящи се до ползването и функционирането на недвижимия имот, собственост на Медицинския център, не са съобразени с неговия статут на лечебно заведение за извънболнична медицинска помощ. Ищецът твърди, че входът на имота му в процесната сграда е един и достъпът до същия се осъществява през централния вход на сградата, а преминаването през дворното място е невъзможно. Посочва, че поставените от дружеството табели са информационни и нямат рекламна цел. Счита, че така взетите решения накърняват правото му на собственост върху притежавания самостоятелен обект. Посочва, че за същите е узнал с получаването на изпратеното от управителя на ЕС писмо с прикачени файлове - протокола и поканата, на електронната си поща на 10.10.2022 г. С тези съображения ищецът обосновава правния си интерес от търсената защита, отправяйки искане за уважаване на предявения иск и за отмяна на така взетите решения от ОС на ЕС на 27.09.2022 г. като незаконосъобразни. Претендира присъждане на разноски.

В депозирания в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК писмен отговор ответната страна – останалите етажни собственици от сграда в режим на ЕС с административен адрес: гр., представлявана от управителя Н. Й. К., чрез пълномощника си адв. Й.Г., намира исковата претенция за изцяло неоснователна. Не оспорва, че ищцовото дружество е собственик на самостоятелен обект в процесната жилищна сграда в гр., а именно на апартамент № 2, находящ се на етаж № 1, кота 0, както и, че предназначението му, след допуснатото изменение на инвестиционния проект, е амбулатория за първична медицинска помощ – груповая практика за специализирана медицинска помощ – неврология. Не оспорва, че на 27.09.2022 г. е било проведено общо събрание на ЕС, на което са присъствали всички собственици на самостоятелни обекти в сградата с изключение на представител на ищцовото дружество. Твърди, че решенията са взети в съответствие със закона при стриктно съблюдаване на процедурните правила, регламентирани в ЗУЕС, с

нужния кворум при надлежно свикано Общо събрание. Конкретно се въвежда довод, че на 15.09.2022 г. в 09:00 часа на видно и общодостъпно място – на входната врата на сградата и на масичката във фойето на същата била поставена покана за свикване на ОС на 27.09.2022 г., която съдържала всички изискуеми реквизити. За провеждането му било направено писмено искане от 14.09.2022 г. от собствениците в етажната собственост, притежаващи повече от 20 % идеални части от общите части на сградата. Посочва се, че за поставянето на поканата бил съставен нарочен протокол. В отговора се оспорва твърдението на ищеца, че не е бил уведомен за насроченото ОС, тъй като преди провеждането му е водена електронна кореспонденция за това. До дружеството е изпратена покана и на електронната поща на 15.09.2022 г., а представител на медицинския център е бил уведомен и по телефона. Оспорва взетите решения да касаят индивидуалната собственост на ищеца, тъй като са свързани с въпроси относно ползването на общите части на сградата, поради което същите са били в рамките на компетентността на ОС. Заявява, че обектът на ищеца – медицински център извършва стопанска дейност, при което приложение по отношение на помещаването му в сградата в режим на ЕС, съответно при промяна в предназначението му, следва да намерят разпоредбите на чл. 38, ал. 2 и ал. 3 ЗУТ, които в случая не са спазени. Ответната страна поддържа, че на обекта – собственост на „.....“ ЕООД, са налице два входа, в т.ч. откъм двора. За поставянето от ищеца на процесните табели и указателни знаци не е взето решение на ОС на ЕС. С тези доводи останалите етажни собственици от процесната сграда отправят искане за отхвърляне на исковата претенция като неоснователна, доколкото оспорените решения, взети на процесното общо събрание са законосъобразни. Претендират разноси.

Съдът намира, че на ответната страна следва да бъдат дадени указания по реда на чл. 145, ал. 2 ГПК за уточняване на изложените в отговора възражения относно несъблюдаване на законовите изисквания при промяна в предназначението на собствения на ищеца обект и относно разполагането му в процесната сграда, конкретно въвежда ли същите като информация или като конкретни възражения, в който случай да посочи относимостта им към предмета на правния спор – иск за отмяна на решения на ОС, съответно към законосъобразността на последните, в противен случай съдът ще приеме, че не се касае за конкретни възражения, които да бъдат обсъждани по същество.

Съобразно разпоредбата на чл. 154 ГПК съдът разпределя между страните **доказателствената тежест за подлежащите на доказване факти по предявения конститутивен иск с правно основание чл. 40 ЗУЕС**, както следва:

В тежест на ищеца е да установи, при условията на пълно и главно доказване, че притежава правото на собственост върху самостоятелен обект в процесната сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: гр., провеждането на Общото събрание, взетите решения на събранието, които претендира да бъдат отменени. В тежест на ищеца е да установи, че е предявил исковата си претенция в преклузивния срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

В тежест на ответната страна е да докаже спазване на законоустановените предпоставки за провеждане на събранието (че решенията са взети при надлежно свикано и проведено общо събрание), както и, че взетите решения не противоречат на императивни материалноправни норми.

С оглед становищата на двете страни и на основание чл. 146, ал. 1, т. 4 ГПК съдът отделя за **безспорни и ненуждаещи от доказване** обстоятелствата, че процесната сграда с административен адрес: гр. е в режим на етажна собственост, че ищецът „.....“ ЕООД е собственик на самостоятелен обект в същата – апартамент № 2, като по силата на допуснато изменение в одобрения инвестиционен проект за процесната сграда, предназначението на притежавания от ищеца апартамент е било променено в Амбулатория за първична медицинска помощ – групов практика за специализирана

медицинска помощ – неврология; че на 27.09.2022 г. е било проведено Общо събрание на собствениците от сградата в режим на ЕС, на което са взети процесните, оспорени от ищеца, решения.

По доказателствата:

Представените от страните – от ищеца към исковата молба и към молбата от 31.10.2022 г., както и от ответната страна – с отговора на исковата молба, писмени материали следва да бъдат приети като доказателства по делото, като въпрос по същество е как ще бъдат ценени от съда при постановяване на крайния съдебен акт- с оглед относимостта им към предмета на спора и носената информационна стойност.

Искането на ищеца за задължаване на ответната страна да представи удостоверение от Столична община относно вписването на лицето Н. К. като управител на процесната СЕС, както и на заверено копие от протокола от проведеното общо събрание от 27.09.2022 г. следва да бъде оставено без уважение – като ненеобходимо, предвид представянето на посочените документи към депозирания писмен отговор.

Искането на ищеца за задължаване на ответника да представи нотариалните актове за собственост върху обекти в сградата на собствениците, присъствали на процесното ОС, следва да бъде оставено без уважение – като необосновано с конкретно наведени твърдения във връзка с процесната искова претенция и поради липсата на конкретизация на документите, които да се представят – по вид, дата на съставяне, автор, каквото е изискването на чл. 190, ал. 1 ГПК, предвид правните последици от неоснователно непредставяне, установени в ал. 2 от законовия текст.

Като относимо към предмета на спора и необходимо за правилното му разрешаване, следва да бъде уважено искането на ищеца за допускане на гласни доказателства чрез разпит на 1 свидетел при режим на довеждане, но само по отношение на обстоятелство по какъв начин функционира обектът, собственост на ищцовото дружество в процесната сграда и по-конкретно във връзка с оспорените решения – достъпа до обекта и поставените табели. В останалата част искането следва да бъде оставено без уважение, предвид неотносимостта на посочените обстоятелства (изграждане на обекта) към правния спор.

На ответната страна следва да бъдат дадени указания по реда на чл.145 ГПК за уточняване на обстоятелствата, за които ще бъде разпитван поисканият свидетел във връзка с провеждането на ОС на ЕС, в противен случай искането ще бъде оставено без уважение.

По отношение на искането на ответника за допускане на разпит на свидетел относно факта на поставяне на покана за ОС на ЕС за 27.09.2022 г. съдът намира, че на основание чл. 164, ал. 2, вр. ал. 1, т. 3, вр. чл. 13, ал. 1 ЗУЕС, на ищеца следва да бъде указано да заяви дали дава съгласието си за този разпит, като в противен случай – при липсата на изрично съгласие на страните, искането ще бъде оставено без уважение.

Делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание, за което да се призоват страните.

Така мотивиран и на основание чл. 140 ГПК, вр. чл. 146, ал. 1 и ал. 2 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ДОКЛАДВА делото съгласно мотивите на настоящото определение.

УКАЗВА на ответната страна - останалите етажни собственици от сграда в режим на ЕС с административен адрес: гр., представлявана от управителя Н. Й. К. в **едноседмичен срок** от получаване на съобщението с препис от настоящото определение, с писмена молба, да уточни изложените в отговора възражения относно несъблюдаване на законовите изисквания при промяна в предназначението на собствения на ищеца обект и

относно разполагането му в процесната сграда, конкретно въвежда ли същите като информация или като конкретни възражения, в който случай да посочи относимостта им към предмета на правния спор – иск за отмяна на решения на ОС, съответно към законосъобразността на последните, в противен случай съдът ще приеме, че не се касае за конкретни възражения, които да бъдат обсъждани по същество, **както и в същия срок** да уточни обстоятелствата, за които ще бъде разпитван поисканият свидетел във връзка с провеждането на ОС на ЕС, в противен случай искането ще бъде оставено без уважение.

УКАЗВА на ищеца „.....“ ЕООД, с ЕИК: в **едноседмичен срок** от получаване на съобщението с препис от настоящото определение, с писмена молба, да заяви дали дава съгласието си за разпит на поискания от ответната страна свидетел за установяване факта на поставяне на покана за свикване на процесното ОС на ЕС, в противен случай – при липсата на изрично съгласие на страните, искането ще бъде оставено без уважение.

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **27.03.2023 г.** от **10:00 часа**, за която дата и час да се призват страните, **на които да се връчи** препис от настоящото определение, обективизиращо проекта за доклад по делото, а на ищеца – с препис от писмения отговор.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като писмени доказателства по делото представените от страните писмени материали.

ДОПУСКА по искане на ищеца събирането на гласни доказателства **чрез разпит на 1 свидетел при режим на довеждане** по отношение на обстоятелство по какъв начин функционира обектът, собственост на ищцовото дружество в процесната сграда в режим на етажна собственост и по-конкретно във връзка с оспорените решения – достъпа до обекта и поставените табели, като **ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането в останалата му част.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ исканията на ищеца за задължаване на ответната страна по реда на чл. 190, ал. 1 ГПК за представяне на документите, посочени в т. II от доказателствените искания в исковата молба.

УКАЗВА на страните, че могат да уредят спора помежду си чрез **МЕДИАЦИЯ**, като ги **ПРИКАНВА** към постигане на **СПОГОДБА**. При постигане на такава длъжимата **държавна такса за разглеждане на делото е в половин размер**.

КЪМ СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД действа програма „Спогодби“, която предлага безплатно провеждане на медиация.

УКАЗВА на страните, че могат да вземат становище по дадените указания и проекто – доклада най-късно в първото по делото заседание.

УКАЗВА на страните, че:

- съгласно чл. 40, ал. 1 ГПК ако живее или заmine за повече от един месец в чужбина е длъжен да посочи лице в седалището на съда, на което да се връчват съобщенията – съдебен адресат, ако няма пълномощник по делото в Република България; същото задължение имат законният представител, попечителят и пълномощникът на страната, а съгласно ал. 2 когато лицата по ал. 1 не посочат съдебен адресат, всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

- съгласно чл. 41 ГПК ако отсъства повече от един месец от адреса, който е съобщил по делото или на който веднъж му е връчено съобщение, е длъжен да уведоми съда за новия си адрес; такова задължение има страната и когато тя е посочила електронен адрес за връчване; същото задължение имат и законният представител, попечителят и пълномощникът на страната, а съгласно ал. 2 при неизпълнение на задължението по ал. 1, както и когато страната е посочила електронен адрес за връчване, но го е променила, без да уведоми съда, или е посочила неверен или несъществуващ адрес, всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

- съгласно чл. 50, ал. 1 и 2 ГПК мястото на връчване на търговец и на юридическо лице, което е вписано в съответния регистър, е последният посочен в регистъра адрес, а ако лицето е напуснало адреса си и в регистъра не е вписан новият му адрес, всички съобщения се прилагат по делото и се смятат за редовно връчени.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____