

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 14653

гр. София, 04.04.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 82 СЪСТАВ**, в закрито заседание на четвърти април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: АНЕТА ИЛЧ. ИЛЧЕВА

като разглежда докладваното от АНЕТА ИЛЧ. ИЛЧЕВА Гражданско дело № 20231110166051 по описа за 2023 година

Етажните собственици чрез управителя ..... твърдят, че е налице липса на пасивна процесуална легитимация по съображения, че етажната собственост не е самостоятелен субект на правото и не може да бъде конституирана като надлежна страна в съдебното производство. Настоящият съдебен състав счита, че така направеното от ответниците възражение за недопустимост на иска е неоснователно. Съгласно чл. 23, ал. 4 ЗУЕС председателят на управителния съвет (управителят) представлява пред съда собствениците в етажната собственост по исковете, предявени срещу тях във връзка с общите части и по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по закон. Тъй като предявените от ищеца в настоящото производство нахвърнени материални права са основани на незаконосъобразни решения, взети от общото събрание на етажната собственост, то приложима в случая е именно особената правосубектност на етажната собственост по отношение въпросите, свързани с управлението на общите части на сградата. По тези съображения съдът приема, че етажната собственост се явява страна с надлежна пасивна процесуалноправна легитимация в качеството ѝ на ответник в настоящото производство.

Ответната страна твърди, че исквата молба е подадена след изтичане на 30-дневния преклузивен срок по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС. Съдът намира, че така направеното възражение за недопустимост на иска е неоснователно. Ищецът е изпратил исквата молба до съда чрез електронна поща на 30.11.2023 г. Видно от приложеното по делото съобщение за изготвяне на протокол от проведено общо събрание, същото е с дата на връчване 31.10.2023 г. Според чл. 60, ал. 5 ГПК срокът, който се брои на дни, се изчислява от деня, следващ този, от който започва да тече срокът, и изтича в края на последния ден, а съгласно чл. 62, ал. 2 ГПК срокът не се смята за пропуснат, когато изпращането на молбата е станало по пощата или в електронна форма. Следователно срокът за предявяване на настоящия иск по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС е изтекъл на 30.11.2023 г., поради което и същият е допустим и предявен в срок.

Искането на ищеца за задължаване на ответната страна да представи заверено копие от Книгата на етажната собственост, актуална към датата на провеждане на Общото събрание - 25.10.2023 г., следва да бъде оставено без уважение като ненеобходимо предвид на това, че именно в доказателствена тежест на ответната страна е да установи законосъобразното провеждане на ОС, в т.ч. участие в последното на лица, които имат право на това.

Извършена е проверка по реда на чл. 140, ал. 1 ГПК.

Следва да бъде насрочено заседание за разглеждане на делото.

Така мотивиран и на основание чл. 140 ГПК, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**УКАЗВА** на ответника в срок до съдебното заседание да представи пълномощно за надлежно учредена представителна власт на адв. Ю. Г., подписала отговора на исковата молба, в противен случай съдът ще приеме, че такъв не е подаван.

**ПРИЕМА** представените към исковата молба и отговора на исковата молба писмени доказателства.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ищеца за задължаване на ответната страна да представи заверено копие от Книгата на етажната собственост, актуална към датата на провеждане на Общото събрание - 25.10.2023 г.

**НАСРОЧВА** открито съдебно заседание за **14.05.2024 г. от 09:55 часа**, за когато да се призоват страните.

На страните да се изпрати препис от настоящото определение, а на ищеца – и препис от писмения отговор.

### **СЪСТАВЯ СЛЕДНИЯ ПРОЕКТ ЗА ДОКЛАД ПО ДЕЛОТО:**

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС.

Производството по делото е образувано по искова молба на Е. В. Т. като етажнен собственик в сграда в режим на ЕС в гр. София, район ..... против ЕС в гр. София, район ..... и вх. Б, с която е предявен иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на решението по т. 4, взето на Общо събрание на ЕС, проведено на 25.10.2023 г.

Ищецът сочи, че е собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на ЕС в гр. София, район ....., ет. 6, ап. 15. Излага, че със съпругата си са синдици и използват самостоятелния обект за офис, изпълнявайки правомощията си по ТЗ. Счита взетото решение по т. 4 за незаконосъобразно поради нарушение на установените правила за провеждане на ОС, в това число на изискванията за кворум и мнозинство. Твърди, че не са отчетени идеалните части за всеки един самостоятелен обект, което води до неправилно определяне както на кворума, така и на мнозинството. Посочва, че решението по т. 4 е взето в нарушение на разпоредбата на чл. 51, ал. 9 ЗУЕС, която според него урежда три алтернативни (не кумулативни) начина за разпределяне на разходите за управление и поддържане на общите части. Противно на това ОС избрало кумулативния подход и решило разходите за такса пропускателен режим да се разпределят по равно на самостоятелен обект, а останалите разходи – съобразно процента идеални части от общите части на сградата. Ищецът твърди, че решението по т. 4 е взето и в нарушение на разпоредбата на чл. 51, ал. 5 ЗУЕС. Соци, че на общото събрание се е дискутирало единствено дали към онзи момент се е упражнявала професия/дейност, но не и дали последната е свързана с достъп на външни лица. Твърди, че дейността му на синдик не е свързана с достъп на външни лица, като за последните повече от два месеца само шестима души са посетили апартамента, ползван от него и съпругата му за офис.

В срока по чл. 131 ГПК етажните собственици в сграда в режим на ЕС в гр. София, район ..... и вх. Б, чрез управителя ....., оспорват иска като недопустим и неоснователен. Намират, че всички решения са взети законосъобразно, спазена е процедурата за провеждане на ОС, правилно са пресметнати идеалните части за всеки обект, налице е било необходимото законоустановено мнозинство. Считат, че няма пречка различните видове разходи да се разпределят по различен начин, стига методът на разпределянето им да съответства на закона. Подчертават, че в хипотезата на чл. 51, ал. 5 ЗУЕС законодателят не предвижда брой външни лица, които следва да посещават имота. Необходимо било единствено да бъде упражнявана професия/дейност, която да предполага посещението на

имота от външни лица. Твърдят, че дейността на един синдик включва посещения на външни за имота лица като призовкари, евентуални купувачи на имущество на дружества в несъстоятелност и др.

#### **РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ДОКАЗАТЕЛСТВЕНАТА ТЕЖЕСТ:**

По иска с правна квалификация чл. 40, ал. 1 ЗУЕС в тежест на ищеца е да установи, че притежава право на собственост върху самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, което да му придава качеството етажнен собственик; провеждането на общо събрание на ЕС на 25.10.2023 г.; взетото на това събрание решение по т. 4, което претендира да бъде отменено, за което ищецът НЕ СОЧИ доказателства.

В тежест на етажните собственици е да докажат спазване на законоустановените предпоставки за провеждане на събранието (че решенията са взети при надлежно свикано и проведено общо събрание); вземане на решение по чл. 15 и чл. 16 ЗУЕС; че взетите решения не противоречат на императивни материалноправни норми или на правилника за вътрешния ред в ЕС, за което ответниците НЕ СОЧАТ доказателства.

**ОБЯВЯВА ЗА БЕЗСПОРНИ И НЕНУЖДАЕЩИ СЕ ОТ ДОКАЗВАНЕ** следните обстоятелства: че процесната сграда в гр. София, район ..... и вх. Б е в режим на етажна собственост; че ищецът е собственик на самостоятелен обект в същата – ап. 15 във вх. А; че на 25.10.2023 г. е било проведено Общо събрание на собствениците от сградата в режим на ЕС, на което е взето процесното решение по т.4, оспорено от ищеца.

**УКАЗВА** на страните, че следва най-късно в първото по делото заседание да изложат становището си във връзка с дадените указания и доклада по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия, като им **УКАЗВА**, че ако в изпълнение на предоставената им възможност не направят доказателствени искания, те губят възможността да направят това по-късно, освен в случаите по чл. 147 ГПК.

**ПРИКАНВА** страните към сключване на съдебна спогодба, към медиация или извънсъдебно доброволно уреждане на спора.

Разяснява на страните, че при постигане на съдебна спогодба дължимата държавна такса е в половин размер и спорът ще се уреди в по-кратки срокове.

Указва на страните, че за постигане на съдебна спогодба следва да се явят лично в съдебно заседание или да упълномощят свой процесуален представител, който от тяхно име да постигне спогодба, за което следва да представят по делото изрично пълномощно.

Определението не подлежи на обжалване.

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