

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 15484

гр. С., 10.04.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 50 СЪСТАВ**, в закрито заседание на десети април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА ИВ. ТОДОРОВА**

като разглежда докладваното от **ДЕСИСЛАВА ИВ. ТОДОРОВА** Гражданско дело № 20241110103541 по описа за 2024 година

*Производството е по реда на чл. 140, ал. 1-3 от ГПК.*

С Искова молба вх. №17168/19.01.2024 г. по описа на СРС, с пощ. кл. от 15.01.2024 г., И. А. В. е предявил иск с правно основание чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС против Етажните собственици в Етажна собственост на Бизнес сграда /адрес/ в гр. С., /адрес/ представлявани от управител Р.А.К., за отмяна на решение по т. 5, т. 6 и т. 7 по протокол за проведено Общото събрание на Етажните собственици от 07.12.2023 г. Твърди се, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в сградата – ресторант, разположен на две нива в секция „Б“, ведно със съответните идеални части от общите части на секция „Б“ и от правото на строеж върху УПИ; и кухня към ресторанта, разположена на партерния етаж в секция „А“, ведно със съответните идеални части от общите части на секция „Б“. Решенията се оспорват с доводи за нарушена процедура по провеждане на общото събрание по чл. 16, ал. 2-7 от ЗУЕС. Пояснява се, че на 15.12.2023 г. е получил протокола за проведеното ОС. На 21.12.2023 г. е заявил пред управителя на ЕС искане по чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС в частта, в която в протокола са пропуснати присъствалите на събранието лица; пропуснати и неправилно отразени гласувания и изявления при разглеждане на т. 1, т. 5, т. 6 и т. 7 от дневния ред; като на 22.12.2023 г. е уведомен за промяна на протокола. Поддържа незаконосъобразност на решението по т. 5, съгласно което се избира ЮЛ за поддръжка на сградата, при възнаграждение 9530 лв., без ДДС, и се одобрява договора, идентичен на този от 06.12.2019 г., с добавък, че третото лице ще дава отчет за извършените дейности на всеки шест месеца и възлага на управителя да подпише договора; с доводи, че ищецът за предходния период не е получил информация за извършените дейности и не се обосновава увеличаването на разходите за тях; не са посочени конкретни стойности за предлаганите с офертата дейности; не са изяснени конкретните разходи, необходими за управление и поддържане на общите части на етажната собственост по отделни пера; не е направена и калкулация по кои пера, колко пъти за определен период се извършват разходи и не е ясна общата стойност на разходите на месечна база. Предвид това няма как Общото събрание обосновано да определи размера на месечните такси. Налице е прекомерност на разходите за поддръжка при общо 26 СОС с РЗП 4400 кв. м, от които 800 кв.м общи части, като в цената не са включени консумативи като ток, вода, отопление. Прекомерни били и разходите за периода до провеждане на общото събрание и ЮЛ не е упражнявала контрол при разходването на средствата и не е осигурила ефективно използване на ресурсите. Решението възлага на собствениците

завишени разходи в протИ.речие с изискването при използване на фасилити мениджмънт да се постига оптимизиране на разходите по поддръжка на сградата, като за сравнение сочи, че за ремонтни дейности се предвиждат по-малко разходи. В посочения в протокола от 07.12.2023 г. дневен ред съответства на отразения в поканата за събранието, но от съдържанието на взетите решения, част от тях касаят обстоятелства, които не са включени в дневния ред съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС. С решението по т. 5 се одобрява текста на договора, който обаче предвижда възлагане управлението на общите части на сградата на професионален управител-търговец, управляващ етажна собственост и определя ЕООД да изпълнява част на правомощията на управителя, без в дневния ред на общото събрание да е предвидено, че ще се взимат такива решения. Това е направено въпреки изричното възражение на ищеца. *Решението по т. 6* – в сградата да има денонощно портиер при разход от 6000 лв./м, ищецът оспорва с довод, че назначаването на портиер дублира част от дейностите, възложени на определената външна фирма-фасилити-мениджър. Освен това, в етажната собственост няма готовност за обособяване на портиерска дейност, няма предвидени място и помещение за ползване; не са определени функциите на портиера, в т.ч. не е обсъждана и приета длъжностна характеристика и не е предвидено обособяване на щат. Решението е извън рамките на обичайното управление с въвеждането денонощен портиер, което от своя страна налага извършването на разходи значително завишаващи тези за изпълнението на обичайна портиерска услуга. Счита, че това е възлагане на луксозни услуги - осигуряване денонощен пропускателен режим и е извън компетентността на ОС. Поемането на разходи за такова възлагане на услуга по управление и поддържане на обектите за общо ползване, независимо дали са част от сградата или са в прилежащата площ, изисква индивидуално съгласие на всяко задължено лице или единодушно решение; като нито един собствениците не развива в сградата дейност, която да изисква денонощен цикъл. Намира, че поради липсата на конкретно определяне на функциите на портиера не може да се прецени и дали не става въпрос за прикрито назначаване на охрана, което извън компетентността на ОС. Ищецът оспорва *решението по т. 7* – приема бюджет на разходите за поддръжка от 15730 лв./м, която сума да бъде разпределена между собствениците, съобразно притежаваните ид.ч. от общите части на сградата, респ. 157,30 лв./1%ид.ч., по съображения, че липсва по арг. от пар. 1, т.11 и т. 11а от ДР основание към таксата за поддържане да бъдат прибавяни разходи, покрити от таксата, приета с решението на общото събрание. Таксата е определена по начин, който предполага към нея да бъдат прибавени и други суми и определената с решението по т. 7 вноска като минимум не включва покриване на разходите електроенергия и вода. Решението включва и приемане на решение по чл. 51, ал. 9 от ЗУЕС, което не е предвидено в дневения ред и нарушен чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС. Счита, че решението не позволява приложение чл. 51, ал. 5 и 6 от ЗУЕС и не се взима предвид, че разходите са пряко зависими от броя на лицата и честотата на ползване на общите части; а ищецът е собственик на обект с отделен вход от улицата и без достъп до вътрешната част на сградата, и няма възможност да се ползва от портиерската дейност; и няма ползване на общи части с оглед начина на достъп до ресторанта.

Ответникът оспорва иска. Намира, че съображенията на ищеца не касаят законосъобразност на решенията, а тяхната целесъобразност, която не е предмет на съдебен контрол. Сочи, че ищецът смесва разходите на ЕС с разходите на дружеството (които са изцяло за негова сметка и не дължи отчет за тях), които се правят в изпълнение на договора за управление и поддръжка, като разход на ЕС е само възнаграждението му. ЗУЕС не поставя ограничения за размера на вноските, които етажните собственици определят за поддръжка на сградата, в конкретния случай за възнаграждение на третото лице; и не е предмет на

съдебен контрол прекомерността на тази разноска. Пояснява, че се касае обосновано увеличаване на разхода, с оглед на цялостното повишение на цените на услугите, а собствениците са одобрили решението по т. 5, освен ищеца. По отношение на включването в дневния ред одобряването на текста на договора, в т.ч. възлагането управлението на общите части на сградата на професионален управител-търговец, управляващ етажна собственост и определя ЕООД да изпълнява част на правомощията на управителя, ответникът намира, че сключването на договора е в компетентността на управителя на ЕС, в т.ч. да обсъди и подпише; а самата процедура по избор на фирмата-управител включва и одобряване на договора, с който се уреждат отношенията с ЕС, респ. не е нужно да се обособяват като отделни точки от дневния ред. Решението по т. 6 е съответно на закона, доколкото изборът на портиер е от компетентността на ОС, а разходите за него са обикновени, свързани с управлението на сградата. Оспорва дейността да се дублира с такава на фирмата-фасилити мениджър; доводите за липса на приета длъжностна характеристика и щат за портиер като неотнормирани; а за определяне на помещение не се поставя изискване като съдържание на решението. Освен това, в сградата има обособено портиерско помещение, което и по-рано е ползвано. По твърдението, че разноска за денонощен портиер е луксозна, ответникът настоява да се отчете, че сградата е бизнес център, в която различни търговци развиват по различно време дейност, респ. и посещенията на сградата. Поради липса на портиер в нощни часове, по-рано са влизали бездомници и наркомани и ползвали общите части за несъвместими с предназначението им цели. Относно решението по т. 7 счита доводите на ищеца за нелогични и неразбираеми. В решението е посочено конкретно какви разходи ще се поемат с определената вноска, което равнозначено на разпределение. Дори ищецът да ползва самостоятелен вход, разходите за управление и поддръжка, предвид че се касае за сграда със стопанско предназначение, е допустимо да се определят поравно, съразмерно на ид.ч., брой обекти, доколкото е невъзможно да се определят изначално обитателите на сградата.

Основателността на иска по чл. 40, ал. 1 от ЗУЕС предполага ищецът да установи, че притежава правото на собственост по отношение на обект в сграда в режим на етажна собственост и че е спазен преклузивният срок за оспорване на взетото решение на проведеното ОС, чиято отмяна се претендира. В случай, че тези обстоятелства бъдат установени, ответникът следва да докаже, че процедурата по свикване и провеждане на общото събрание, и взимане на решенията е в съответствие с правилата на ЗУЕС по изложените възражения на ищеца.

Съдът, предвид становищата на страните и на основание чл. 146, ал.1, т. 3-4 от ГПК, обявява за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че ищецът е собственик на ресторант, разположен на две нива в секция „Б“, ведно със съответните идеални части от общите части на секция „Б“ и от правото на строеж върху УПИ; кухня към ресторанта, разположена на партерния етаж в секция „А“, ведно със съответните идеални части от общите части на секция „Б“; както и че на 07.12.2023 г. са взети атакуваните решения на ОС на ЕС.

Представените от ищеца документи са допустими и относими, освен по т. 1 - постановление за възлагане, доколкото фактически документът не е приложен; искането му по чл. 164 от ГПК съдът определя на този етап като неотнормирано, а по чл. 195 от ГПК е нередовно.

Предвид изложеното, съдът

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА** проект за доклад по делото, съобразно обстоятелствената част на определението.

**УКАЗВА** на страните да изложат становището си по дадените указания и проект за доклад, както и да предприемат съответните процесуални действия в срок най-късно в насроченото открито съдебно заседание. Ако в изпълнение на предоставената им възможност не направят доказателствени искания, те губят възможността да сторят това по-късно, освен в случаите по чл. 147 ГПК.

**ДОПУСКА** за приемане представените от ищеца документи като писмени доказателства, освен посочения в т. 1 от опис на приложения към искова молба. Указва на ищеца в случай, че желае да се ползва от документа - да представи в срок до първото открито съдебно заседание.

**ОСТАВЯ** без уважение искане по чл. 164 от ГПК на ищеца.

**УКАЗВА** на ищеца, в едноседмичен срок от получаване на препис от настоящото определение, да обоснове искането по чл. 195 от ГПК за съдебно-икономическа експертиза, в т.ч. какво е отношението на изследваните въпроси към оспорените решения. При неизпълнение на указанията в срок искането не се разглежда.

**УКАЗВА** на страните, че съгласно чл. 237 ГПК, когато ответникът признае иска, по искане на ищеца съдът прекратява съдебното дирене и се произнася с решение съобразно признанието, както и че признанието на иска не може да бъде оттеглено. Съгласно чл. 238 ГПК, ако ответникът не е представил в срок отговор на исковата молба и не се яви в първото заседание по делото, без да е направил искане за разглеждането му в негово отсъствие, ищецът може да поиска постановяване на неприсъствено решение срещу ответника или да оттегли иска. Ответникът може да поиска прекратяване на делото и присъждане на разноски или постановяване на неприсъствено решение срещу ищеца, ако той не се яви в първото заседание по делото, не е взел становище по отговора на исковата молба и не е поискал разглеждане на делото в негово отсъствие. Неприсъственото решение не подлежи на обжалване.

**НАПЪТВА** страните за извънсъдебно разрешаване на спора при условията на бързина и ефективност, а именно: медиация и други способи за доброволно уреждане на спора, като им **УКАЗВА**, че: 1. При приключване на делото със спогодба на основание чл. 78, ал. 9 ГПК половината от внесената държавна такса се връща на ищеца и че съгласно чл. 234, ал. 3 от с.з. съдебната спогодба има значението на влязло в сила решение и не подлежи на обжалване пред по-горен съд; 2. Медиацията е доброволна и поверителна процедура за извънсъдебно разрешаване на спорове, при която трето лице – медиатор помага на страните сами да постигнат споразумение. Съгласно чл. 18, ал. 1 Закона за медиацията споразумението има силата на съдебна спогодба и подлежи на одобрение от районните съдилища в страната. Списък на медиаторите по Единния регистър е общодостъпен на интернет-сайта на Министерство на правосъдието. Към Софийски районен съд действа Програма „Спогодби”, която предлага безплатно провеждането на медиация и е отворена за всички страни по висящи граждански дела в СРС. Информация за Програма „Спогодби” можете да получите в Центъра за спогодби и медиация в гр. С., /адрес/, тел.02/ 8955423; ел. адрес: [spogodbi@srs.justice.bg](mailto:spogodbi@srs.justice.bg).

**УКАЗВА** на страните, че ако неоснователно причинят отлагане на делото, понасят независимо от изхода му разноските за новото заседание и заплащат глоба на основание чл. 92а ГПК в размерите по чл. 91 от ГПК.

**НАСРОЧВА** делото за разглеждане в открито съдебно заседание на

**03.06.2024 година от 10,10 часа**, за които дата и час да се призоват страните.

*ДА СЕ ВРЪЧИ* препис от определението на страните, а на ищеца и препис от отговор на искова молба, с приложения; *чрез пълномощник*.

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