

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 37761

гр. София, 24.10.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 27 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и четвърти октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ДИМИТЪР К. ДЕМИРЕВ**

като разгледа докладваното от **ДИМИТЪР К. ДЕМИРЕВ** Гражданско дело № 20231110105448 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на ишците - останалите етажни собственици на етажна собственост в сграда на адрес: *****, чрез *****, срещу ответника *****, с която са предявени осъдителни искове с правно основание чл. 6, ал. 1, т.9 и т.10 ЗУЕС вр. с чл.51 ЗУЕС за сумата от **382.16лв.**, представляваща неплатени вноски за поддръжка и управление и вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.06.2021г. до 01.10.2021г., от които за посочения период 4 месечни вноски, всяка от които: такса апартамент в размер на 10лв., такса обитател в размер на 12лв. за 5 обитатели и 25.54лв.- такса за фонд „Ремонт и обновяване“, размерът на които е определен с решение на общо събрание от 31.05.2021г., сумата от **408.64лв.** - неплатени разноски за поддръжка и управление за периода от 01.10.2021 г. до 01.01.2023 г., както и сумата от **1120 лв.** – неплатени суми към фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.10.2021 г. до 01.01.2023 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба- 31.01.2023г., до изплащане на вземанията.

Ишците твърдят, че с решение от 16.09.2021г. на общото събрание на собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в *****, било прието решение ***** да извършва дейности по поддръжка и управление на етажната собственост. Въз основа на взетото решение и приложимите норми на ЗУЕС посоченото дружество имало право да предприема правни действия с цел защита на интересите на етажната собственост, включително да представлява етажната собственост по искове срещу отделни етажни собственици. Твърди се, че ответното дружество е собственик на офис № 2 в сградата, поради което следвало да заплати по силата на приети от етажната собственост решения от 16.09.2021г., от 11.10.2021г. и от 31.05.2021г., с които били определени размери на дължимите вноски, включваща сумата от 382.16лв., представляваща неплатени разноски за поддръжка и управление и вноски за фонд „Ремонт и обновяване“, определени с решение на общо събрание от 31.05.2021г., за периода от 01.06.2021г. до 01.10.2021г., от които за посочения период: такса апартамент в размер на 10лв., такса обитател в размер на 12лв., дължима за 5 обитатели, както и 25.54лв.- такса за фонд „Ремонт и обновяване“, сумата от 406.64лв.- неплатени разноски за поддръжка и управление за периода от 01.10.2021 г. до 01.01.2023 г., както и сумата от 1120 лв. –

неплатени суми към фонд „Ремонт и обновяване“ за периода от 01.10.2021 г. до 01.01.2023 г.

Представят под опис към исковата молба 3бр. писмени доказателствени средства, както и към молба от 24.02.2023г. 3бр. писмени доказателствени средства.

Ответникът- *****, в срока по чл. 131 от ГПК е подал писмен отговор, в който оспорва исковете. Оспорва ***** да е надлежно упълномощено да представлява етажните собственици в настоящото производство с довод, че не са представени доказателства за възлагане на правомощията на управителния съвет на етажната собственост на това дружество с решение на общо събрание и да е сключен писмен договор, който да е одобрен с решение на общото събрание, т.е. оспорва активната легитимация по чл.19, ал.8 ЗУЕС. Оспорва исковете по основание и размер. Поддържа, че за периода 01.10.2021 г. - 01.01.2023г. липсват данни и доказателства за начина на определяне на претендираните вземания. Твърди, че извършил авансови плащания за задължения по фонд „Ремонт и обновяване“ в общ размер на 4 807.34 лв., с които са покрити всички претендирани с исковата молба суми за фонд “Ремонт и обновяване”.

Представя под опис към отговора исковата молба 2бр. писмени доказателствени средства- платежно нареждане от 28.03.2019г. и платежно нареждане от 18.04.2019г.

III. Съдът счита, че следва да съобщи проекта на доклада по делото на страните по реда на чл. 140, ал. 3 от ГПК:

ИЗГОТВЯ СЛЕДНИЯ ПРОЕКТОДОКЛАД ПО ДЕЛОТО:

1. Правна квалификация: предявен е осъдителен иск с правно основание чл. 6, ал. 1, т.9 и т.10 ЗУЕС, вр. с чл.51 ЗУЕС.

2. Доказателствената тежест се разпределя, както следва:

2.1 По иска с правно основание чл. 6, ал. 1, т.9 и т.10 ЗУЕС вр. с чл.51 ЗУЕС ищците следва да докажат, че общото събрание на етажните собственици е взело законосъобразни решения, влезли в сила, за размера на вноските за поддръжка, управление, ремонт и обновяване на сградата, както и начина на формиране на участието на етажните собственици в тези вноски. С оглед оспорването на ответника – в тежест на ищците е да докажат, че по решение на ОС на ЕС, влязло в сила, са възложили правомощия на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 ЗУЕС. В тежест на ответника е да докаже заплащането, т.е. авансовите плащания, с които били покрити и претендираните с исковата молба суми.

3. Безспорни обстоятелства и такива, които не се нуждаят от доказване:

Ответникът е собственик на офис №2 в процесната сграда в режим на етажна собственост.

4. По доказателствените искания:

Съдът намира, че следва да допусне представените към исковата молба, към молбата от 24.02.2023г. и към отговора на исковата молба писмени доказателства, тъй като са допустими, относими и необходими за разрешаването на правния спор предмет на делото, а по отношение на доказателствената им стойност - същата ще бъде обсъдена в крайния съдебен акт.

5. Друго:

Съдът намира, че направените в отговорите на исковата молба възражения за

недопустимост на исковете са неоснователни. По искове на собствениците в етажната собственост, предявени от или срещу тях във връзка с общите части, както и по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по ЗУЕС, те по силата на чл. 23, ал. 4 ЗУЕС се представляват от управителя, избран по реда на чл. 19, ал. 4 ЗУЕС или от лица по чл. 19, ал. 8 ЗУЕС, с които е сключен договор, включващ възлагането на правомощието да представляват етажните собственици в съда. Във всички случаи, надлежни страни по материалното правоотношение са етажните собственици, а представляващите ги - по чл. 19, ал. 4 или, ал. 8 ЗУЕС, действат от тяхно име и за тяхна сметка (в този смисъл определение № 232 от 10.05.2021 г. на ВКС по т. д. № 1474/2020 г., II т. о., ТК) В исковата молба се съдържат твърдения, че в полза на ишците са възникнали вземания срещу ответника за описаните месечни вноски въз основа на решения на общото събрание, с оглед на което именно те са активно процесуално легитимирани да претендират същите, а дали твърденията на ишците отговарят на обективната действителност е въпрос по основателността на претенцията, който следва да се реши с крайния акт по съществото на спора.

Съдът *приканва страните към постигане на спогодба*, като им разяснява, че ако използват способите за медиация по Закона за медиацията ще направят по-малко разноски по производството, като ще уредят по-бързо правния спор, предмет на настоящото съдебно производство. До спогодба може да се достигне и по време на процеса, като съдът може да я одобри ако не противоречи на закона или добрите нрави, като с определение прекрати съдебното производство.

По изложените съображения и на основание чл. 140, ал. 1 от ГПК Софийски районен съд

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА открито съдебно заседание по делото на 30.11.2023 г. от 12.30ч., за която дата и час страните да бъдат призовани, като съдът им указва най-късно до първото по делото заседание да вземат становище във връзка с дадените указания и доклада по делото, като предприемат съответните процесуални действия в тази връзка.

ПРИКАНВА СТРАНИТЕ към спогодба за уреждане окончателно на правния спор, предмет на делото.

ОБЯВЯВА на страните проектодоклад по делото, съобразно мотивната част на настоящото определение.

ДОПУСКА на основание чл. 140, ал. 1 ГПК всички приложени към исковата молба, молба от 24.02.2023г. и отговора на исковата молба писмени доказателствени средства.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕПИС от настоящото определение да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____