

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 12806

гр. София, 25.03.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 38 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и пети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ВЛАДИМИР СТ. КЪНЕВ

като разгледа докладваното от ВЛАДИМИР СТ. КЪНЕВ Гражданско дело № 20221110162422 по описа за 2022 година

Ищецът К. Д. С. твърди, че е собственик на Апартамент № 42, находящ се в гр. София, ж.к. Левски В, бл. 19, вх. В иш в това качество е етажнен собственик. По реда на чл. 40 ЗУЕС оспорва всички решения, приети на Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сградата, проведени на 15.08.2022г. и на 15.09.2022г.

Според исковата молба С. на 18.10.2022г видяла съобщение, поставено във фоайето на сградата, за автор на което е посочена Н. К., действаща в качеството ѝ на управител и касиер. Това е породило изненада и учудване, доколкото тези функции до момента са изпълнявани от други лица. След ката се свързала с К. на 18.10.2022г. получила от нея препис от протокола от Общото събрание, проведено на 15.08.2022г., а по-късно получила екземпляр и от протокола от събранието, проведено на 15.09.2022г.

Ишцата твърди, че на Общо събрание, проведено на 28.04.2022г., е взето решение Етажната собственост да се представлява от Управителен съвет в състав Венцислав Кънчев- председател и членове Н. К. и Мирослав Паскалев и според нея този състав на УС бил компетентен да свиква ОС.

Относно Общото събрание проведено на 15.08.2022г:

Според ищеца това събрание било свикано само от Н. К., което било нарушение на чл. 12, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС. Наред с горното не бил спасен и срокът за свикване на събранието, а поканата, ако имало такава, не била поставена на видно и общодостъпно място в сградата.

На събранието не присъствали лично или чрез представител собственици на самостоятелни обекти в сградата, а представителството е било нередовно, за което говорело и обстоятелството, че имало упълномощаване по Вайбър, което било недопустимо съгласно разпоредбите на ЗУЕС. Решението по т. 1.1. било незаконосъобразно, доколкото ОС нямало компетентност да „потвърждава невалидността“ на договори, в т.ч. и такъв за възлагане на правомощия по управление на ЕС съгласно чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС. В протокола от събранието било отразено, че „За“ прекратяването на

договора със „Сити Стандарт София“ ЕООД по т. 1.2. обаче са гласували 26,855% и.ч. от общите части на сградата, от което следва, че решението не е прието с изискуемото квалифицирано мнозинство от 67% от всички и.ч. от общите части на сградата. С решенията по т. 7, а именно 7.1, 7.3 и 7.4 събранието е приело управителен съвет в състав от двама членове, а именно Н. К. и Теодоси Ковачев, а трети член не е избран. Поради това управителният орган не бил надлежно сформиран.

С решението по т. 9 било прието функциите на касиер да се изпълняват от Н. К., която е избрана и за председател на управителния съвет. Съгласно чл. 24, ал. 7 от ЗУЕС касиерът не може да бъде лице, което се намира в близка връзка с член на управителния съвет или с управителя на ЕС. В исковата молба се имплицира, че К. е в близка връзка с Ковачев, но не е конкретизиран вида на тази връзка.

Относно Общото събрание, проведено на 15.09.2022г.: Според ищеца незаконосъобразността на решенията, приети на 15.08.2022г., пряко се отразява върху валидността на решенията на събранието, проведено на 15.09.2022г., доколкото събранието е свикано от лица, които не разполагат с подобна инициатива съгласно чл. 12 от ЗУЕС. Отново се оспорва надлежното поставяне на покана за това събрание. В исковата молба се прави намек, че протокола от общото събрание на 15.09.2022г. бил воден от Ковачев, който като член на УС няма право да го води, без изрично да се твърди, че протокола е воден от него.

Моли съда , да постанови решение, с което на основание чл. 40 от ЗУЕС да отмени като незаконосъобразни решенията, обективирани в Протокол № 003 от проведеното на 15.08.2022г. Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС с адрес: гр. София, ж.к. Левски В, бл. 19, вх. В, както и решенията, обективирани в Протокол № 004 от проведеното на 15.09.2022г. Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС с адрес: гр. София, ж.к. Левски В, бл. 19, вх. В. Претендира разноски.

На 22.12.2022г. Н. Красимилова е депозирала посмен отговор, от чийто текст не е съобразен с юридическия език и изложението на факти съгласно правната логика. На 19.12.2023г. тя отново е подала отговор, който счита допълнение на предишния. В отговора се правят конкретни твърдения, според които ищцовата страна е пропуснала срока за обжалване на взетите решения. И вторият текст обаче третира факти странични за спора и не съставлява точен отговор на изготвената от професионален юрист искова молба. Просторно са изложени практическите причини за взетите решения, но значимите за спора юридически факти са изложени непълно. Не става ясно дали К. оспорва иска за отмяна на решенията взети на 15.09.2022г. или се присъединява към ищцовата страна в тяхното оспорване, макар и на други основания. Съдът

ОПРЕДЕЛИ:

УКАЗВА на ищцовата страна да конкретизира какъв вид е близката в смисъла на закона връзка между К. и Ковачев, ако изрично твърди такава. Указва на ищеца да конкретизира кой е бил според него протоколчик на заседанието проведено на 15.09.2022г.

УКАЗВА на представителя на ответната ЕС, че в първо съдебно заседание следва да се яви и да отговори на поставени от съда въпроси относно изложените по-горе твърдения на ищцовата страна за незаконосъобразност на взети решения, както и да заяви изрично дали оспорва иска касателно решенията взети на 15.09.2022г.

ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ по спорния предмет, доказателствата и доказателствената тежест след изслушване на страните и изпълнение на дадените им указания.

НАСРОЧВА в открито заседание за 08.07.2024г. от 9:20

ПРЕПИС от настоящото определение да се изпрати на страните.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____